

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成19年11月 8 日
【発行者名】	イーアセット投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 田 中 政 行
【本店の所在の場所】	東京都千代田区九段北四丁目1番7号
【事務連絡者氏名】	株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ 取締役経営企画部長兼財務経理部長 横 山 真 人
【電話番号】	03-3234-7800
【届出の対象とした募集 内国投資証券に係る投 資法人の名称】	イーアセット投資法人
【届出の対象とした募集 内国投資証券の形態及 び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 22,800,000,000円
【安定操作に関する事 項】	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

(1)【投資法人の名称】

イーアセット投資法人

(英文表示：eAsset Investment Corporation)

(以下「本投資法人」といいます。)

(注) 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集の対象である本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）は、記名式かつ無額面で、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型の投資証券です。

本投資証券について、格付は取得していません。

(注) 投信法上、均等の割合の単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。「投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、本投資証券を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

57,000口

(注1) 上記発行数は、倫敦プロパティ特定目的会社、エウロペプロパティ特定目的会社、タムウィール ヴュー・ソシエテ・アノニム、スタンダード・チャータード・イステイスマー・アジア・リアル・エステート・オポチュニティ・ファンド I ピーティーイー・リミテッド及びユービーエス・エイ・ジー ロンドン支店を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）の発行数です。

(注2) 本投資法人と各割当先との関係等は以下の通りです。

割当先の氏名又は名称	倫敦プロパティ特定目的会社		
割当口数	30,000口		
払込金額	12,000,000,000円		
割当先の内容	本店所在地	東京都千代田区永田町二丁目13番10号	
	代表者の氏名	長縄 順一	
	資本の額（平成19年10月末日現在）	100万円	
	事業の内容	資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲り受け並びに管理及び処分にかかる業務	
	大株主（平成19年10月末日現在）	ラサール・アジア・オポチュニティ II エスエイアルエル（LaSalle Asia Opportunity II S.a.r.l.）特定出資の100%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	—
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数	—
	取引関係	—	
	人的関係	—	
本投資証券の保有に関する事項	後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 売却・追加発行等の制限」をご参照下さい。		

割当先の氏名又は名称		エウロペプロパティ特定目的会社	
割当口数		9,500口	
払込金額		3,800,000,000円	
割当先の内容	本店所在地	東京都千代田区永田町二丁目13番10号	
	代表者の氏名	松澤 和浩	
	資本の額（平成19年10月末日現在）	100万円	
	事業の内容	資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲り受け並びに管理及び処分にかかる業務	
	大株主（平成19年10月末日現在）	ラサール・アジア・オポチュニティ III エスエイアルエル（LaSalle Asia Opportunity III S.a.r.l.）特定出資の100%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	—
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数	—
	取引関係	—	
	人的関係	—	
本投資証券の保有に関する事項		後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 売却・追加発行等の制限」をご参照下さい。	

割当先の氏名又は名称		タムウィールヴュー・ソシエテ・アノニム（Tamweelview Société Anonyme）	
割当口数		6,000口	
払込金額		2,400,000,000円	
割当先の内容	本店所在地	ルクセンブルグ、ジョセフ・ハッキン通り2番（2, rue Joseph Hackin, L-1746 Luxembourg）	
	代表者の氏名	ファーダン・アル・ファーダン（Fardan Al Fardan）	
	資本の額	—（※）	
	事業の内容	—（※）	
	大株主	—（※）	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	—
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数	—
	取引関係	—	
	人的関係	—	
本投資証券の保有に関する事項		後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 売却・追加発行等の制限」をご参照下さい。	

（※）同社は、これらの事項を開示していません。

割当先の氏名又は名称		スタンダード・チャータード・イステイスマー・アジア・リアル・エステート・オポチュニティー・ファンド I ピーティーイー・リミテッド (Standard Chartered-Istithmar Asia Real Estate Opportunity Fund I Pte. Limited)	
割当口数		6,000口	
払込金額		2,400,000,000円	
割当先の内容	本店所在地	シンガポール 049909 バッテリー・ロード6番 #31-00 (6 Battery Road #31-00, Singapore, 049909)	
	代表者の氏名	リチャード・ジョンソン (Richard Johnson)	
	資本の額	— (※)	
	事業の内容	— (※)	
	大株主	— (※)	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	—
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数	—
	取引関係	—	
	人的関係	—	
本投資証券の保有に関する事項		後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 売却・追加発行等の制限」をご参照下さい。	

(※) 同社は、これらの事項を開示していません。

割当先の氏名又は名称		ユービーエス・エイ・ジー ロンドン支店 (UBS AG London Branch)	
割当口数		5,500口	
払込金額		2,200,000,000円	
割当先の内容	本店所在地	連合王国、ロンドン EC2M 2PP フィンズベリー・アベニュー1番 (1 Finsbury Avenue, London EC2M 2PP, United Kingdom)	
	代表者の氏名	マルセル・ローナー (Mercel Rohner)	
	資本の額 (平成19年6月末日現在)	207,225,328.60スイスフラン	
	事業の内容	投資銀行業務及び証券業務	
	大株主 (平成18年12月末日現在)	デポジタリー・トラスト・カンパニー (シード・アンド・カンパニー) (The Depository Trust Company (Cede & Co.)) 13.2%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	—
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数 (平成19年9月末日現在)	360口
	取引関係	—	
	人的関係	—	
本投資証券の保有に関する事項		後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 売却・追加発行等の制限」をご参照下さい。	

(4) 【発行価額の総額】

22,800,000,000円

(5) 【発行価格】

400,000円

(注) 発行価格は、本書の日付の直前営業日（平成19年11月7日）における株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）が公表した本投資法人の投資口を表示する投資証券の終値に対して約1%のディスカウント率を考慮した価格です。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成19年11月19日（月）

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店
東京都千代田区九段北四丁目1番7号

(11) 【払込期日】

平成19年11月19日（月）

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 日比谷支店
東京都港区西新橋一丁目15番1号

(13) 【手取金の使途】

本第三者割当における手取金（22,800,000,000円）は、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」に記載の取得予定資産の取得資金の一部に充当します。

(14) 【その他】

① 募集事務の委託の概要

本投資法人及び株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本書の日付で、UBS証券会社との間で、本書により募集する本投資証券に関する、投資口を引受ける者の募集に関する事務の委託に関し、新投資口募集事務委託契約を締結しています。本投資法人は、当該新投資口募集事務受託者に対し、募集事務受託手数料として、金1,000,000円を支払います。

② 申込みの方法等

申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」記載の申込取扱場所へ申込みをし、払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

2 売却・追加発行等の制限

- (1) 倫敦プロパティ―特定目的会社、エウロペプロパティ―特定目的会社、タムウィールヴュー・ソシエテ・アノニム、スタンダード・チャータード・イスティスマー・アジア・リアル・エステート・オポチュニティー・ファンド I ピーティ―イー・リミテッド及びユービーエス・エイ・ジー ロンドン支店は、平成19年11月19日から、倫敦プロパティ―特定目的会社及びエウロペプロパティ―特定目的会社については6か月後の応当日（平成20年5月19日）、タムウィールヴュー・ソシエテ・アノニム、スタンダード・チャータード・イスティスマー・アジア・リアル・エステート・オポチュニティー・ファンド I ピーティ―イー・リミテッド及びユービーエス・エイ・ジー ロンドン支店については3か月後の応当日（平成20年2月19日）までの各期間（以下「ロックアップ期間」といいます。）中、本投資法人及び本資産運用会社の事前の書面による同意がある場合を除き、倫敦プロパティ―特定目的会社、エウロペプロパティ―特定目的会社、タムウィールヴュー・ソシエテ・アノニム、スタンダード・チャータード・イスティスマー・アジア・リアル・エステート・オポチュニティー・ファンド I ピーティ―イー・リミテッド及びユービーエス・エイ・ジー ロンドン支店がそれぞれ本第三者割当により取得することを予定している本投資証券30,000口、9,500口、6,000口、6,000口及び5,500口につき、第三者に対して、売却、担保提供、貸付けその他の処分を行わないものとします。ただし、本投資法人又は本資産運用会社が不合理にかかる同意を留保し、又は拒絶する場合は、この限りではありません。
- (2) 倫敦プロパティ―特定目的会社及びエウロペプロパティ―特定目的会社は、それぞれ本投資法人及び本資産運用会社から、投資法人に係る課税の特例規定におけるいわゆる導管性要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たすために必要であるとして、倫敦プロパティ―特定目的会社及びエウロペプロパティ―特定目的会社による本投資証券の売却その他の処分について、かかる必要性を合理的に示す資料の提出と共に協議の申入れがあった場合、その処分について、かかる申入れの趣旨を勘案したうえ誠実に協議するものとします。また、上記(1)にかかわらず、倫敦プロパティ―特定目的会社及びエウロペプロパティ―特定目的会社は、ロックアップ期間中、導管性要件を満たすために必要であると判断する場合、倫敦プロパティ―特定目的会社及びエウロペプロパティ―特定目的会社による本投資証券の売却その他の処分について、本投資法人及び本資産運用会社に対して協議を申し入れ、かかる協議の結果を尊重しつつ合理的に必要な範囲で本投資証券の売却その他の処分を行います。
- (3) 倫敦プロパティ―特定目的会社及びエウロペプロパティ―特定目的会社は、それぞれ本第三者割当直後における倫敦プロパティ―特定目的会社及びエウロペプロパティ―特定目的会社の保有する本投資証券の発行済本投資証券総数に対する割合を超えて本投資証券を追加取得しようとするとき、又は税務上の同族会社の判定において、倫敦プロパティ―特定目的会社及びエウロペプロパティ―特定目的会社の保有投資口に合算して計算すべき法人税法施行令第4条に定める特殊の関係のある個人又は法人（以下「同族関係者」といいます。）が本投資証券を追加取得しようとするときは、本投資法人及び本資産運用会社に対し、その目的、取得しようとする本投資証券の数及び取得の時期を事前に通知し、本投資法人及び本資産運用会社から、かかる追加取得により導管性要

件を満たさなくなるおそれがあるとして、かかる倫敦プロパティ特定目的会社若しくはエウロペプロパティ特定目的会社又は同族関係者による本投資証券の追加取得について、かかるおそれを合理的に示す資料の提出と共に協議の申入れがあった場合には、その追加取得について誠実に協議します。

- (4) タムウィールビュー・ソシエテ・アノニム、スタンダード・チャータード・イスティスマー・アジア・リアル・エステート・オポチュニティー・ファンド I ピーティーイー・リミテッド及びユービーエス・エイ・ジー ロンドン支店は、タムウィールビュー・ソシエテ・アノニム及びスタンダード・チャータード・イスティスマー・アジア・リアル・エステート・オポチュニティー・ファンド I ピーティーイー・リミテッドについては本第三者割当直後においてその保有する本投資証券の発行済本投資証券総数に対する割合、ユービーエス・エイ・ジー ロンドン支店については本第三者割当直後においてその保有する本投資証券の発行済投資証券総数に対する割合に0.5%を加えた割合を超えて本投資証券を追加取得しようとするときは、本投資法人及び本資産運用会社に対し、その目的、取得しようとする本投資証券の数及び取得の時期を事前に通知するものとします。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第3期（自平成18年11月1日 至平成19年4月30日）
平成19年7月27日 関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本書提出日（平成19年11月8日）までに、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号に基づき、平成19年11月8日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成19年7月27日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載の通りです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

1 本投資法人及び本資産運用会社の体制

(1) ラサール インベストメント マネージメント株式会社による本資産運用会社の全株式取得

① 本資産運用会社の株主の異動

本投資法人は、資産運用会社である株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズに運用を委託し、本資産運用会社独自のソーシングによる物件取得の機会を活用しながら、運用資産の着実な成長と安定的な収益の確保を図り、投資主価値の最大化を目指してきました。また、本資産運用会社の主要株主であるアセット・マネジャーズ株式会社及びその子会社であるアセット・インベスターズ株式会社との協働体制を作り上げ、両社からの多様な物件取得機会の確保を図ってきました。

今般、アセット・マネジャーズ株式会社は、同社の事業戦略の見直しに伴い、同社を除く本資産運用会社の株主から本資産運用会社の株式を譲り受けて本資産運用会社の発行済株式のすべてを一旦取得した上で、平成19年11月19日付で、本資産運用会社の発行済株式のすべてをラサール インベストメント マネージメント株式会社（本店所在地：東京都千代田区永田町二丁目13番10号、代表者：内山裕敬）に譲渡することとし、平成19年11月8日付で同社とその旨合意しています。かかる譲渡の実行により本資産運用会社は、平成19年11月19日付でラサール インベストメント マネージメント株式会社の完全子会社となる予定です。なお、ラサール インベストメント マネージメント株式会社は、ラサール インベストメント マネージメント インク（LaSalle Investment Management Inc.）（以下「LIM」といいます。）（後記「③ JLL、LIM及びラサール インベストメント マネージメント株式会社（ロ） LIMの概要」をご参照下さい。）の日本における拠点です。

上記の株式譲渡の前後における本資産運用会社の株主構成は、以下の通りです。

（株式譲渡前）

名称	保有株式数 (株)	保有比率 (%)
アセット・マネジャーズ株式会社	4,000	64.51
アセット・インベスターズ株式会社	600	9.67
イーバンク銀行株式会社	200	3.22
株式会社日本エスコン	200	3.22
大和生命保険株式会社	200	3.22
新光証券株式会社	200	3.22
鹿島建設株式会社	200	3.22
三井住友海上火災保険株式会社	200	3.22
みずほ信託銀行株式会社	200	3.22
日本管財株式会社	100	1.61
株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	100	1.61
合計	6,200	100.00

(株式譲渡後)

(平成19年11月19日 (予定))

名称	保有株式数 (株)	保有比率 (%)
ラサール インベストメント マネージメント株式会社	6,200	100.00
合計	6,200	100.00

なお、上記の本資産運用会社の株式譲渡に伴い、本投資法人、本資産運用会社、アセット・マネジャーズ株式会社及びアセット・インベスターズ株式会社との間の平成17年7月15日付パイプラインサポート契約は、平成19年11月19日付で合意解約の予定であり、また、本投資法人、本資産運用会社及び株式会社エスコンの間の平成17年7月15日付開発物件情報及び土地情報の相互提供に関する覚書は、平成19年11月8日付で合意解除されました。

② 本資産運用会社の新しい商号

本資産運用会社は、ラサール インベストメント マネージメント株式会社の完全子会社となることに伴い、その商号を「ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社」に変更します。かかる変更については、平成19年11月19日開催予定の臨時株主総会に付議することを決定しています。

③ JLL、LIM及びラサール インベストメント マネージメント株式会社

ラサール インベストメント マネージメント株式会社は、総合不動産サービスプロバイダーであるジョーンズ ラング ラサール インク (Jones Lang LaSalle Inc.) (以下「JLL」といいます。) の全額出資子会社であるLIMの日本における不動産関連業務の拠点として、事業を展開しています。

(イ) JLLの概要

JLL (本社所在地：米国イリノイ州シカゴ、代表者氏名：社長兼最高経営責任者コリン・ダイアー (Colin Dyer, Chief Executive Officer and President)、ニューヨーク証券取引所上場 (上場コード：JLL)) は、北米を中心に不動産サービス事業を展開してきた米国企業であるラサールパートナーズ インク (昭和43年創業) が、平成9年7月にニューヨーク証券取引所に上場した後、欧州及びアジア太平洋地域で20年以上にわたり広範な不動産サービス事業を展開してきた英国企業であるジョーンズ ラング ウートンと平成11年3月に合併して現在の社名になりました。この合併により、両社が保有する不動産サービスに関するノウハウ、商品ラインアップ、顧客基盤、情報ネットワーク及び事業プラットフォームの融合と拡大が図られています。JLLは、平成18年12月末日現在、従業員約25,500名を擁し、41か国に160拠点を構える世界的ネットワークを構築し、世界5大陸450以上の都市で、不動産投資関連、プロパティ・マネジメント、売買及び賃貸仲介、不動産マーケットリサーチをはじめとする様々な不動産サービスを提供しています (不動産管理面積95.4百万㎡ (平成18年12月末日現在)、売上：20.1億米ドル (平成18年12月末日に終了した決算期))。

(ロ) LIMの概要

LIMは、JLLグループ^(注)の中核企業として、米国、欧州、アジア太平洋地域の26拠点で機関投資家や年金基金を中心とした投資家に不動産投資運用サービスを提供しています。具体的には、全世界で公募及び私募不動産ファンドを運用しており (運用資産残高 (平成18年12月末日)：約406億米ドル)、そのうち6つの私募不動産ファンドをアジア太平洋地域において運

用しています（運用資産残高（平成18年12月末日）：約46億米ドル（約5,200億円）（以下「私募不動産ファンド」といいます。）。私募不動産ファンドにおける運用資産残高の約半分は、以下の通り日本における不動産が占めており、LIMは、日本のオフィスビル、商業施設、住宅、ホテル、物流等の様々な用途の不動産を投資・運用対象とし、開発案件等にも積極的な取組みを行っています。

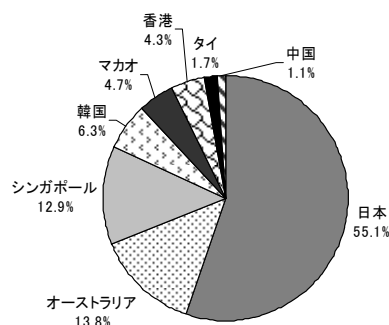
（注）JLLグループとは、JLLを中心とするグループをいい、JLLの子会社及び関連会社を含みます。

<LIMがアジア太平洋地域において運用している私募不動産ファンド>

■ 私募不動産ファンドの概要

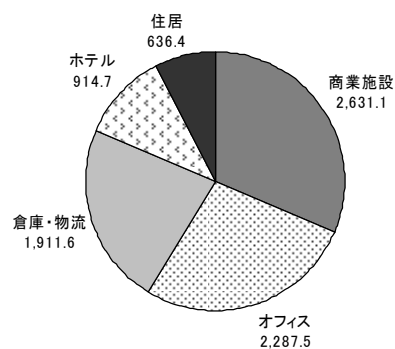
ファンド名	物件内容	組成時期
ラサール・アジア・リカバリー・ファンド	オフィスビル、商業施設、ホテル、物流施設	平成13年5月
ラサール・アジア・オポチュニティ・ファンドⅡ	オフィスビル、商業施設、ホテル、住居	平成16年12月
ラサール・アジア・オポチュニティ・ファンドⅢ	オフィスビル、商業施設、ホテル、住居	平成19年9月
アジア・プロパティ・ファンド	オフィスビル、商業施設、ホテル、物流施設	平成18年12月
ラサール・ジャパン・ロジスティクス・ファンド	物流施設	平成16年7月
ラサール・ジャパン・ロジスティクス・ファンドⅡ	物流施設	平成19年8月

■ 国別運用資産残高（アジア太平洋地域）



出所：LIM（平成19年9月30日現在）

■ 用途別運用資産残高（アジア太平洋地域）（単位：百万米ドル）



出所：LIM（平成19年9月30日現在）

(ハ) ラサール インベストメント マネージメント株式会社の概要

ラサール インベストメント マネージメント株式会社は、LIMが運用している私募不動産ファンドが、日本において設立する資産保有会社のアセット・マネージメント業務を行っています。

日本国内における主な運用物件は、以下の通りです。

物件名称	所在地	用途	竣工年月
秋葉原センタープレイスビル	東京都千代田区	オフィス	平成19年4月
天王洲ファーストタワー	東京都品川区	オフィス	平成3年6月
千歳アウトレットモール「レラ」	北海道千歳市	商業施設	平成17年4月
イオンモール浜松志都呂	静岡県浜松市	商業施設	平成16年8月

(注) 上記の物件は、LIMが運用する私募不動産ファンドが保有する運用物件の一部であり、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

(2) JLLグループとの協働による新たな成長戦略と投資方針の見直し

① 成長戦略

(イ) 外部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社独自のネットワークに加え、JLLグループが有するネットワークを積極的に活用し、かつ、JLLグループからそのノウハウを承継した人材を受け入れることにより、多様な物件取得機会を確保し、本投資法人のポートフォリオの早期拡大を目指します。

- a. 本投資法人は、投資対象を分散させた総合的なポートフォリオの構築を追求し、オフィス、商業施設等及び住居という3つの用途についてポートフォリオ全体のバランスを判断して投資を行うことを基本方針としてきました。今後は、オフィス及び商業施設等を主要な投資対象とし、住居を補完的な投資対象とします。

オフィスについては、流通市場規模が最も大きく、今後も大規模再開発を通じて比較的安定した供給が期待できる東京都を中心とする首都圏に投資の軸足を置きます。これまでの運用実績に加え、JLLグループが持つリサーチ機能と投資戦略ノウハウを活用することにより、築年数が比較的浅く、利便性に優れた、より大型の競争力に優れた物件取得を目指します。

また、商業施設等については、都心好立地の都市型商業施設から全国に点在する郊外型ショッピング・モールまで様々なタイプの商業施設を投資対象とします。対象物件の業態や特性に応じて長期間にわたるマスターリース契約を締結することにより、安定的な収益が追求できるマスターリース型と、マスターリースを介さず個々のテナントと賃貸借契約を締結し、テナントマネジメントや店舗企画により収益の拡大が見込めるマルチテナント型の複合的なリスク・リターン・プロファイルを持つ、バランスが取れたポートフォリオの構築を目指します。

- b. ネットワークの積極活用

本資産運用会社は、JLLグループが持つリサーチネットワーク（リサーチアナリスト約220名、世界40か国、約250都市をカバー）を共有し、金融資本市場、不動産売買市場及び不動産賃貸市場に関する市場調査、分析及び報告を利用することができます。これを積極的に活用することにより、運用資産の着実な成長を図ります。

- c. ラサール インベストメント マネージメント株式会社からの人材の受入れ

本資産運用会社は、平成19年11月8日開催の取締役会において、本資産運用会社の取締役の変更を平成19年11月19日開催予定の本資産運用会社の株主総会に付議することを決定しました。これにより、ラサール インベストメント マネージメント株式会社から1名の取締役（非常勤）が派遣される予定です（後記「6 運用体制 (2) 本資産運用会社の取締役の異動」をご参照ください。）。

更に、本資産運用会社は、ラサール インベストメント マネージメント株式会社の不動産運用管理のノウハウを継承し発展させるために、本投資法人及び本資産運用会社の成長のために必要とされる人材の提供（ラサール インベストメント マネージメント株式会社からの人材の出向・転籍を含みます。）について随時新スポンサー会社に協力を求める予定です。

(ロ) 内部成長戦略

本資産運用会社は、JLLグループに所属するラサール インベストメント マネージメント株式会社の完全子会社となり、ラサール インベストメント

マネージメント株式会社の所属するJLLグループが有する不動産アセット・マネージメントのノウハウや経験を継承し、ポートフォリオの質の向上と収益力の強化を目指します。

＜売上歩合制賃料の積極的導入＞

一部の商業施設等においては、収入増大機会の確保を図るため、当該商業施設等及び締結するエンドテナントの属性を踏まえた上で、売上歩合制賃料による賃貸借契約の導入を行っています。マルチテナント型商業施設等の運営には専門的ノウハウが必要とされ、運営管理の巧拙が収益性に影響を及ぼします。本投資法人は、マルチテナント型商業施設等の運営実績が豊富なJLLグループが持つテナント運営能力を活用し、外資テナントを含む広範なリーシングネットワークを利用し、売上歩合制賃料の導入を可能な限り積極的に行います。したがって、マルチテナント型の賃貸借形態の弾力性を確保するため、ポートフォリオ全体の賃貸可能面積の10%を上限とする導入制限を撤廃しました。

また、同一のエンドテナントから収受する賃料の合計（複数物件に入居している場合はその総額）のポートフォリオ全体の賃料収入（共益費、駐車料、倉庫使用料等を含みません。）に占める比率を原則として20%未満とする制限は、エンドテナントの信用力を考慮し、総合的に判断するために、撤廃しました。

② 投資方針の変更

本投資法人は、昨今の不動産市場における取得競争の激化や環境変化に対応し、かつJLLグループとの協働を通じて質の高い不動産への取得機会の拡大を図り、中長期的に安定した資産運用を行っていくために、投資方針の変更を行うこととしました。

(イ) 用途別アロケーション方針の見直し

本投資法人は、成長性が見込めるオフィス、商業施設等を主要な投資対象と位置づけ、それらへの投資配分を強化する一方で、運営効率及び成長可能性が相対的に低いと考えられる住居を補完的な投資対象とし、住居への新規投資を当面行わず、ポートフォリオ構成の転換を図っていきます。

＜用途別アロケーション方針＞

用途	目標組入レンジ(注)
オフィス	10～80%
商業施設等	10～80%
住居	0～20%

(注) 目標組入レンジとは、許容されるべき組入比率の幅をいい、実際の組入比率が当該レンジに収まるよう努めるものとします。

(ロ) 地域別アロケーション方針の撤廃

経済基盤が最も強固と考えられる東京都を中心とする首都圏を主要投資地域としながら、首都圏以外の地域においても、競争力がある優良物件の取得機会を機動的に確保するために、地域別アロケーションの枠組みを撤廃しました。

(ハ) 投資基準の見直し - 1物件当たりの投資額

ポートフォリオの質的な側面での一層の充実と収益性や成長性を適切に保つために、1物件当たりの最低投資額についての基準を全用途において原

則として20億円以上に一律引き上げました。かかる見直しに伴い、投資資産の1物件当たりの投資金額を、原則として当該投資時点における運用資産の合計額の1/3以内とする制限については、今後取得する物件大型化の可能性を考慮し、撤廃しました。

(二) ポートフォリオの見直し

ポートフォリオ全体に関する方針については、従前は、運用資産規模の拡大に応じて本投資法人のリスク許容度の視点から見直しを行うものとしていましたが、今後は、資産規模の視点ではなく経済環境及び市場環境等の変化に対応しながら必要に応じて見直しを行い、柔軟性のある資産運用を行っていくものとします。今後、日本以外に所在する不動産等への投資についての規制が見直され、投資対象としての制限が緩和された場合等においては、関係機関と協議の上、ポートフォリオ構成の見直しを適切に行うことができるものとします。

(ホ) 投資判断指標

地域別アロケーション方針の撤廃に伴い、これまで用途毎及び地域毎に定めていた投資判断指標を用途毎に定めるものとしました。また、投資判断指標の見直しについては、機動性及び柔軟性を高めるために、期間運用計画により定期的に実施することとしました。

③ 財務戦略

本投資法人は、今後の金利上昇リスクに備えて長期借入れについては極力金利の固定化を図ることを基本とし、状況に応じて弾力的な運用をすることとしています。今後は、リファイナンス・リスクの軽減のため返済期日を分散化するとともに有利子負債の一定水準でのコントロールを行います。また、本投資法人は、将来的に投資法人債の発行により長期固定金利による資金調達を拡大するために、格付の取得を検討していきます。

(イ) 借入金等明細表

本投資法人は、上場時取得資産の取得にあたって、平成17年9月6日に公募による投資口の追加発行（58,300口）により27,984百万円の資金を調達し、また、平成17年9月9日に13の適格機関投資家から総額255億円の借入れを行いました。その後、本投資法人は、上記公募に伴い、これと同時に実施した第三者割当による投資口の追加発行（5,000口）により平成17年10月4日に調達した2,400百万円の資金を第1期に取得したホテル日航茨木大阪の取得に充当し、第2期に取得した2物件の取得にあたっては60億円の短期借入れを行いました。第3期には物件の取得及び売却はありませんでしたが、第4期である平成19年5月1日及び同年9月21日において短期借入金のリファイナンス並びにフォレスト・ヒル仙台青葉及びリーフコンフォート新小岩の取得資金に充当することを目的として借入れを実行し、本書の日付現在の借入金残高は、365億円（うち255億円は固定金利での短期借入金、110億円は変動金利（ただし、うち85億円はキャップ取引による実質固定金利）での長期借入金）となっています。

本書の日付現在の借入金明細表は、以下の通りです。

	区 分	借入金 残高 (千円)	利率 (%) (注1)	返済期限	使 途	摘 要
	借入先					
長期 借入金	株式会社あおぞら銀行	11,000,000	1.34250	平成22年9月21日	(注2)	有担保 無保証 変動金利
	小 計	11,000,000				
短期 借入金	株式会社新銀行東京	1,000,000	0.81834	平成20年9月30日	(注2)	有担保 無保証 固定金利
	株式会社新生銀行	2,000,000	0.81834	平成20年9月30日		
	株式会社千葉銀行	1,500,000	0.81834	平成20年9月30日		
	中央三井信託銀行株式会社	2,000,000	0.81834	平成20年9月30日		
	東京海上日動火災保険 株式会社	1,000,000	0.81834	平成20年9月30日		
	株式会社西日本シティ銀行	3,000,000	0.81834	平成20年9月30日		
	株式会社みずほ銀行	2,000,000	0.81834	平成20年9月30日		
	みずほ信託銀行株式会社	2,000,000	0.81834	平成20年9月30日		
	三井住友海上火災保険 株式会社	2,000,000	0.81834	平成20年9月30日		
	株式会社山口銀行	1,000,000	0.81834	平成20年9月30日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,000,000	0.81834	平成20年9月30日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000,000	0.81834	平成20年9月30日		
	株式会社りそな銀行	3,000,000	0.81834	平成20年9月30日		
小 計	25,500,000					
合 計	36,500,000					

(注1) 利率は、本書の日付現在の適用利率を記載しており、小数第6位以下を四捨五入しています。

(注2) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金です。(付帯費用を含みます。)

(注3) 長期借入金(1年以内返済予定のものを除きます。)の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は、以下の通りです。

(単位：千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	—	11,000,000	—	—

(ロ) 借入れの予定

本投資法人は、取得予定資産の取得資金に充当するため、以下の借入れを行う予定です。

タームローン

借入先	借入予定額	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
株式会社 三井住友銀行	362億円	平成20年 11月	期限一括 弁済	特定資産の購 入資金	有担保 無保証

(注1) 上表の借入れは、別途定められる貸付先行条件をすべて充足することに加え、上表借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

(注2) 上表の借入れに関し、本投資法人が事前に書面にて通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の全部又は一部を期限前弁済することがあります。

2 投資対象

(1) 資産運用の経過

本投資法人は、投資対象を分散させた総合型ポートフォリオの構築を追求し、成長性を確保し、運用資産残高の伸長を追求し、中長期的に安定的な収益の確保を図ることを目指して、本資産運用会社を設立企画人として、平成17年5月2日に出資金1億円（200口）で設立され、平成17年6月6日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録を完了しました。その後、本投資法人は、平成17年9月7日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：8974）を果たし、上場直後に15物件（以下「上場時取得資産」といいます。取得価格の合計51,518百万円）を平成17年9月9日に取得し、実質的な運用を開始しました。

その後、第1期に1物件、第2期に2物件、また第4期中に、フォレスト・ヒル仙台青葉及びリーフコンフォート新小岩の2物件を取得し、これにより本書の日付現在合計20物件（取得価格の合計64,836百万円）を運用しています。

また、取得価格に基づく本書の日付現在の用途毎の比率は、オフィス36.5%、商業施設等33.3%、住宅30.2%となっています。ポートフォリオ全体の稼働率については、第3期末現在において96.1%、また平成19年8月末日現在95.5%と、内部成長についても安定的な実績を維持しています。

第4期取得資産の概要は以下の通りです。

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得年月日
住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	宮城県 仙台市	2,450	平成19年 5月1日
商-4	リーフコン フォート新小岩	東京都 葛飾区	2,320	平成19年 9月21日
合計			4,770	—

なお、平成19年4月25日付にて停止条件付受益権取得契約を締結した「アーバニス梅田豊崎PJ（仮称）」は、売主より平成19年9月19日付で本投資法人以外の第三者が本売買代金よりも高い金額による取得意向表明書が提出されたため、平成19年9月28日に売主に対して取得を断念することを回答し、平成19年10月19日付にて同契約を合意解除しました。

(2) 取得予定資産及び売却予定資産の概要

本投資法人は、本書の日付現在、第5期中に2物件の取得及び1物件の売却を予定しています（以下、それぞれ「取得予定資産」及び「売却予定資産」といいます。）。取得予定資産については、本第三者割当及び資金の借入れにより調達した資金により、LIMの運用する私募ファンドである武蔵村山プロパティ特定目的会社及び北神戸プロパティ特定目的会社から取得する予定です。

これら取得予定資産の取得により、本投資法人の保有物件数は合計22物件、取得価格の合計は122,436百万円に拡大することになり（ただし、売却予定資産の売却後の保有物件総数は合計21物件、取得価格の合計は119,926百万円となります。）、平成20年10月末日までに資産規模1,000億円を達成するという中期目標を約1年前倒しで達成する予定です。

取得予定資産及び売却予定資産の概要は、以下の通りです。

<取得予定資産>

物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円)	取得予定 年月日
商-5	イオンモール むさし村山 ミュー(注1)	東京都 武蔵村山市	38,400	平成19年 11月20日
商-6	イオンモール 神戸北(注2)	兵庫県 神戸市	19,200	平成19年 11月20日
合計			57,600	

(注1) 平成19年9月22日付で物件の名称が変更されています。変更前の名称は、「ダイヤモンドシティ・ミュー」です。

(注2) 平成19年9月22日付で物件の名称が変更されています。変更前の名称は、「イオン神戸北ショッピングセンター」です。

(注3) 本書の日付時点において、取得予定資産の売主である武蔵村山プロパティ―特定目的会社及び北神戸プロパティ―特定目的会社は、投信法に定める利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当しません。ただし、これらの取得予定資産は、平成19年11月19日にて本資産運用会社のすべての株式の取得を予定するラサール インベストメント マネージメント株式会社の属するLIMが運用する物件であることから、利害関係者取引に準じて取引を行うものとし、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に則り、取得予定資産の取得が利害関係者以外の第三者との取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、平成19年11月7日に開催されたポートフォリオ委員会、更にリスク管理・コンプライアンス委員会における審議を経て、平成19年11月8日に開催された本投資法人役員会の承認を経た上で、取締役会において取得予定資産の取得を決議しています。

<売却予定資産>

物件番号	物件名称	所在地	売却予定価格 (百万円)	売却予定 年月日
商-2	ホテル日航 茨木 大阪	大阪府 茨木市	2,600	平成19年12月25日又は当事者が同年12月26日以降平成20年4月24日までの間で別途合意する日

(注) 売却予定資産の買主である株式会社アセット・オペレーターズは、投信法上の利害関係人等及び利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当する会社であることから、資産運用会社は、利害関係者取引規程に則り、売却予定資産の売却が利害関係者以外の第三者との取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、平成19年11月7日に開催されたポートフォリオ委員会、更にリスク管理・コンプライアンス委員会における審議を経て、平成19年11月8日に開催された本投資法人役員会の承認を経た上で、取締役会において売却予定資産の売却を決議しています。

(3) 第4期取得資産及び取得予定資産に係る個別信託不動産の概要

第4期取得資産及び取得予定資産に係る信託不動産の個別の概要は、以下の通りです。

以下に記載する各資産に関する「物件概要」、「賃貸借の状況」、「鑑定評価サマリー」、「建物状況調査報告書の概況」、「関係者」、「特記事項」及び「注記」における記載事項に関する説明は、以下の通りです。

(イ) 物件概要

- a. 所在地の「住居表示」は、住居表示を記載しており、住居表示が実施されていないものは、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載し、所在地の「地番」は、不動産登記法（平成16年法律第123号。その後の改正を含みます。）第2条第17号に定める一筆の土地ごとに付す番号をいい、本記載においては、当該物件の所在する土地の地番のうち、代表的な部分の地番及びその他の土地の筆数を土地が所在する都道府県、郡、市、区、町村及び字とともに記載しています。
- b. 土地及び建物の「権利形態」は、所有権、区分所有権等の不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- c. 土地の「地積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- d. 土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- e. 土地の「容積率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増しされ、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- f. 土地の「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増しされ、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- g. 建物の「用途」は、登記簿上の建物の種類を記載しています。
- h. 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。
- i. 建物の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
- j. 建物の「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。
- k. 「取得価格」は、本投資法人が各物件の前受益者との間で締結した不動産信託受益権譲渡契約に記載された各信託受益権の売買価額（消費税等相当額を除きます。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ロ) 賃貸借の状況

- a. 「賃貸可能面積」は、平成19年8月31日現在の各資産に係る建物の賃貸が可能な床面積を記載しており、倉庫・駐車場・管理人室・看板・自動販売機・アンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積及び賃貸人が本物件の維持管理のために賃貸（使用貸借を含みま

- す。)する面積を除きます。
- b. 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成19年8月31日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を記載しています。
 - c. 「賃貸可能戸数」は、平成19年8月31日現在住居として利用可能な戸数を記載しています。
 - d. 「賃貸戸数」は、「賃貸可能戸数」のうち平成19年8月31日現在において効力を有する賃貸借契約に基づき賃貸に供されている戸数を記載しています。
 - e. 「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。
 - f. 「年間賃料総額」は、各資産に係る平成19年8月31日現在効力を有する賃貸借契約に基づく月額賃料収入（売上歩合制賃料を除く賃料、共益費、駐車場収入、トランクルーム収入及び看板設置収入）を12倍した金額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。
 - g. 「敷金・保証金等」は、各資産に係る平成19年8月31日現在効力を有する賃貸借契約に規定する敷金（敷引きがある場合には敷引後の金額）及び保証金の残高の合計額を記載しています。
 - h. 「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものには「パス・スルー型」、所有者がエンドテナントと直接賃貸借契約を締結しているものについては「ー」と表示しています。なお、「エンドテナント」とは、投資法人の賃料収入（信託の場合は、信託配当金）の実質的な負担を負う賃借人をいい、運用資産が不動産、不動産の賃借権、地上権であるときは、投資法人の賃借人、運用資産が信託受益権であるときは、信託受託者の賃借人又は信託受託者がマスターレシーと賃貸借契約を締結しているときは、マスターレシーの賃借人をいいます。
 - i. 「テナント数」は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。なお、エンドテナントが同一の物件に重複して入居している場合、当該重複しているテナントは1として計算しています。
 - j. 「主なテナント」は、「オフィス」、「商業施設等」のエンドテナントのうち、賃貸借の状況に記載されている時点における、貸室面積（同一のテナントが同一の物件に重複して入居している場合はその面積の合計）が最大のエンドテナント名を記載しています。

(ハ) 鑑定評価サマリー

「鑑定評価サマリー」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、株式会社不動産投資研究所、株式会社中央不動産鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びシービー・リチャードエリス株式会社に各資産の鑑定評価を委託し作成された各鑑定評価書の概要を記載しています。また、金額については、千円未満を四捨五入して記載しています。

なお、積算価格の計算において、その内訳項目である土地価格及び建物価格は1円単位で記載されているものの、その合計である積算価格は、鑑定評価書上、端数を処理した金額にて計上されているため、土地価格と建物価格の合計と一致しないことがあります。

また、直接還元法による収益価格の計算において、各内訳項目について、鑑定評価書上1円単位で記載されているものを千円単位で四捨五入した金

額を計上しているため、合計値が一致しないことがあります。

(二) 建物状況調査報告書の概況

「建物状況調査報告書の概況」は、本投資法人からの委託に基づき、株式会社竹中工務店、有限会社マスターデザイナーズ一級建築士事務所、エヌエス環境株式会社及び株式会社ハイ国際コンサルタント（以下、それぞれ「竹中工務店」、「マスターデザイナーズ」、「エヌエス環境」及び「ハイ国際コンサルタント」といいます。）が、各資産に関する建物劣化診断調査、建物有害物質含有調査等の建物状況評価を実施し、作成した当該評価結果に係る報告書の概要を記載しています。

なお、建物状況調査のうち、PMLについては、原則として、竹中工務店が実施しています。

(ホ) 関係者

- a. 「PM会社」は、各資産について、本書の日付現在において効力を有する物件の運営管理を委託している契約を締結している会社を記載していません。
- b. 「マスターリース会社」は、各資産について、本書の日付現在において効力を有するマスターリース契約を締結している会社を記載しています。なお、マスターリース会社のうち有限会社ARMリーシングは、本投資法人が信託受益権を取得した場合に、エンドテナントとの賃貸借契約の締結及びそれに付随する業務を迅速に行い、効率的な運営を果たすためマスターレシーとして設立された会社（SPC）です。有限会社ARMリーシングはSPCであるため、かかる業務に関しては、本資産運用会社に委託し、本資産運用会社が行っています。当該業務を行うために、本資産運用会社は、平成17年4月27日に金融庁より投信法第34条の11第1項但書の承認を受けています。

(ヘ) 特記事項

「特記事項」には、各信託不動産の権利関係・利用等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(ト) 注記

「注記」には、各信託不動産の概要の各項目の記載に当たり、必要な補足説明を記載しています。

① 第4期取得資産の概要

住-6 フォレスト・ヒル仙台青葉

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)	
物件名	フォレスト・ヒル 仙台青葉		鑑定評価機関	大和不動産鑑定 株式会社
所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区 川内澱橋通5番地1	価格時点	平成19年3月12日
	地番	宮城県仙台市青葉区 川内澱橋通5番1	鑑定評価額	2,450,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,820,000
	地積 (㎡)	4,016.54		土地価格
	用途地域	第2種住居地域	建物価格	1,414,130
	容積率/建蔽率 (%)	200/60	直接還元法による収益価格	2,500,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	2,400,000
	用途	共同住宅	割引率	5.5%
	延床面積 (㎡)	8,146.44	最終還元利回り	5.8%
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸 屋根9階建	建物状況調査報告書の概況	
取得価格 (百万円)	2,450		調査機関(注)	①マスターデザイナーズ ②エヌエス環境 ③竹中工務店
取得日	平成19年5月1日		調査時点	①平成19年4月9日 ②平成19年3月30日 ③平成19年3月30日
賃貸借の状況 (平成19年8月31日現在)			再調達価格 (千円)	1,414,130
賃貸可能面積 (㎡)	6,472.40		長期修繕費 (10年) (千円)	40,170
賃貸面積 (㎡)	6,446.82		PML (%)	11.7 (全体) (南棟11.5 西棟11.7 東棟12.0)
賃貸可能戸数	252		関係者	
賃貸戸数	250		不動産信託受託者	中央三井信託銀行 株式会社
稼働率 (%)	99.6		PM会社	株式会社アイショウ
年間賃料総額 (百万円)	191		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング
敷金・保証金等 (円)	14,557,000		設計者	株式会社間組東北支店 一級建築士事務所
マスターリース種別	パス・スルー型		構造設計者	株式会社エノア 総合計画事務所
テナント数	250		施工者	株式会社間組
主なテナント	—		確認検査機関	日本ERI株式会社
特記事項				
該当事項はありません。				
注記				
(注) 土壌環境調査の調査機関はエヌエス環境、PML調査の調査機関は竹中工務店です。				

商-4 リーフコンフォート新小岩

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)	
物件名	リーフコンフォート新小岩		鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
所在地	住居表示	東京都葛飾区新小岩二丁目1番2号	価格時点	平成19年8月21日
	地番	東京都葛飾区新小岩二丁目873番1号外4筆	鑑定評価額	2,340,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,330,000
	地積 (㎡)	466.58		土地価格
	用途地域	商業地域	建物価格	740,000
	容積率/建蔽率 (%)	600/80	直接還元法による収益価格	2,350,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	2,330,000
	用途	店舗・共同住宅	割引率	4.9%
	延床面積 (㎡)	2,808.72	最終還元利回り	5.3%
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建	建物状況調査報告書の概況	
取得価格 (百万円)	2,320		調査機関(注)	①マスターデザイナーズ ②エヌエス環境 ③竹中工務店
取得日	平成19年9月21日		調査時点	①平成19年8月30日 ②平成19年7月21日 ③平成19年8月30日
賃貸借の状況 (平成19年8月31日現在)			再調達価格 (千円)	718,060
賃貸可能面積 (㎡)	2,439.73		長期修繕費 (10年) (千円)	27,870
賃貸面積 (㎡)	1,235.05		PML (%)	13.9
賃貸可能戸数	27		関係者	
賃貸戸数	0		不動産信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
稼働率 (%)	50.6		PM会社	住友不動産建物サービス株式会社
年間賃料総額 (百万円)	108		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング
敷金・保証金等 (円)	51,928,000		設計者	株式会社現代総合設計事務所
マスターリース種別	パス・スルー型		構造設計者	株式会社テラ設計工房
テナント数	4		施工者	株式会社森組
主なテナント	株式会社信用産業		確認検査機関	ハウスプラス住宅保証株式会社
特記事項				
該当事項はありません。				
注記				
(注) 土壌環境調査の調査機関はエヌエス環境、PML調査の調査機関は竹中工務店です。				

② 取得予定資産の概要

商-5 イオンモールむさし村山ミュー

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)	
物件名	イオンモール むさし村山ミュー		鑑定評価機関	シービー・リチャード エリス株式会社
所在地	住居表示	東京都武蔵村山市榎 一丁目1番地3	価格時点	平成19年9月30日
	地番	東京都武蔵村山市榎 一丁目1番3外2筆	鑑定評価額	37,300,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	31,900,000
	地積 (㎡)	137,507.50		土地価格
	用途地域	工業地域	建物価格	17,021,712
	容積率/建蔽率 (%)	200/60	直接還元法による収益価格	37,900,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	37,300,000
	用途	店舗・駐車場・映画館	割引率	3.9%
	延床面積 (㎡)	137,466.97	最終還元利回り	4.1%
	構造・階数	鉄骨造陸屋根5階建	建物状況調査報告書の概況	
	建築時期	平成18年10月16日	調査機関(注2)	①ハイ国際コンサルタント ②竹中工務店
取得予定価格 (百万円)	38,400		調査時点	①平成19年8月9日 ②平成19年9月18日
取得予定日	平成19年11月20日		再調達価格 (千円)	15,245,600
賃貸借の状況 (平成19年8月31日現在)			長期修繕費 (11年) (千円)	75,362
賃貸可能面積 (㎡)	137,466.97		PML (%)	15.2%
賃貸面積 (㎡)	137,466.97		関係者	
賃貸可能戸数	-		不動産信託受託者	住友信託銀行株式会社
賃貸戸数	-		PM会社	イオンモール株式会社
稼働率 (%)	100.0		マスターリース会社	武蔵村山マネージメント 有限公司 (注1)
年間賃料総額 (百万円)	1,873		設計者	株式会社フジター級建築 士事務所、株式会社 竹中工務店東京一級建 築士事務所
敷金・保証金等 (円)	1,861,961,145		構造設計者	株式会社フジター級建 築士事務所
マスターリース種別 (注1)	パス・スルー型		施工者	フジタ・竹中建設共同 企業体 (構成員：株式 会社フジタ、竹中工務 店)
テナント数	1		確認検査機関	ビューローベリタス ジャパン株式会社
主なテナント	イオンモール株式会社			
特記事項				
該当事項はありません。				
注記				
(注1) 本投資法人の取得時にマスターリース契約が解約され、不動産信託受託者がエンドテナントと直接賃貸借契約関係を持つ予定です。				
(注2) PML調査の調査機関は竹中工務店です。				

商-6 イオンモール神戸北

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)	
物件名	イオンモール神戸北		鑑定評価機関	シービー・リチャード エリス株式会社
所在地	住居表示	兵庫県神戸市北区上津 台八丁目2番地1	価格時点	平成19年9月30日
	地番	兵庫県神戸市北区上津 台八丁目2番1外5筆	鑑定評価額	18,800,000
土地	権利形態 (注1)	所有権及び賃借権	積算価格	18,600,000
	地積 (㎡)	173,565.50		土地価格
	用途地域	準工業地域	建物価格	14,962,440
	容積率/建蔽率 (%)	200/60	直接還元法による収益価格	19,000,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	18,800,000
	用途	店舗・駐車場	割引率	4.3%
	延床面積 (㎡)	128,031.55		最終還元利回り
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート 造陸屋根地下1階付5階 建	建物状況調査報告書の概況	
建築時期	平成18年11月15日	調査機関(注2)	①ハイ国際コンサルタント ②竹中工務店	
取得予定価格 (百万円)	19,200		調査時点	①平成19年8月10日 ②平成19年9月18日
取得予定日	平成19年11月20日		再調達価格 (千円)	13,441,000
賃貸借の状況 (平成19年8月31日現在)			長期修繕費 (11年) (千円)	61,137
賃貸可能面積 (㎡)	128,031.55		PML (%)	9.9%
賃貸面積 (㎡)	128,031.55		関係者	
賃貸可能戸数	-		不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式 会社
賃貸戸数	-		PM会社	株式会社ジオ・アカマ ツ
稼働率 (%)	100.0		マスターリース会社	-
年間賃料総額 (百万円)	1,152		設計者	株式会社竹中工務店大 阪一級建築士事務所
敷金・保証金等 (円)	576,360,000		構造設計者	株式会社竹中工務店大 阪一級建築士事務所
マスターリース種別	-		施工者	竹中工務店
テナント数	1		確認検査機関	財団法人日本建築総合 試験所
主なテナント	イオンモール株式会社			
特記事項				
該当事項はありません。				
注記				
(注1) 本物件の土地の一部 (2筆) は神戸市が所有し、不動産信託受託者が事業用転借地権設定契約に基づき 転々借地権 (満了日:平成38年2月28日) の設定を受けています。なお、当該土地の登記簿上の地目は公 衆用道路 (現状未供用) であり、当該土地の賃貸借契約が終了した場合、不動産信託受託者は借地上の道 路施設の未整備部分について整備を行った上で返還する旨を合意しています。				
(注2) PML調査の調査機関は竹中工務店です。				

(4) ポートフォリオ全体に係る事項

① 取得済資産、第4期取得資産及び取得予定資産に係る信託受益権の概要

(平成19年8月31日現在)

物件 番号	物件名称	所有形態 (信託受益権 /現物)	権利形態(注1)		不動産信託受託者	信託期間 満了日	取得 (予定) 日	取得(予定) 価格 (注2)	
			土地	建物				(百万円)	シェア (%)
オ- 1	新三ビル	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託 銀行株式会社	平成26年 6月28日	平成17年 9月7日	2,106	1.7
オ- 2	35山京ビル	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託 銀行株式会社	平成26年 12月31日	平成17年 9月9日	4,132	3.4
オ- 3	渋谷ウエストビル	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託 銀行株式会社	平成27年 2月28日	平成17年 9月7日	2,017	1.6
オ- 4	千葉ウエストビル	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成22年 1月31日	平成17年 9月9日	2,367	1.9
オ- 5	成田TTビル	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成22年 5月27日	平成17年 9月7日	1,860	1.5
オ- 6	宇都宮センター ビル	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託 銀行株式会社	平成26年 7月6日	平成17年 9月7日	2,135	1.7
オ- 7	サザン水戸ビル	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成27年 2月28日	平成17年 9月7日	1,962	1.6
オ- 8	堀川通四条ビル	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成27年 2月28日	平成17年 9月7日	1,885	1.5
オ- 9	KYUHO江坂ビル	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託 銀行株式会社	平成27年 3月30日	平成17年 9月9日	1,899	1.6
オ-10	内神田ビル	信託受益権	所有権	所有権	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成24年 7月31日	平成18年 5月30日	3,323	2.7
オフィス (計10物件)								23,686	19.2

物件 番号	物件名称	所有形態 (信託受益権 /現物)	権利形態(注1)		不動産信託受託者	取得 (予定)日	取得(予定)価格 (注2)		
			土地	建物			信託期間 満了日	(百万円)	シェア (%)
商-1	ラ・ポルト青山	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託 銀行株式会社	平成20年 4月25日	平成17年 9月7日	14,024	11.5
商-2	ホテル日航茨木 大阪(注3)	信託受益権	所有権	所有権	新生信託銀行 株式会社	平成26年 3月31日	平成18年 3月28日	2,510	2.1
商-3	西野ビル	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成24年 7月29日	平成18年 5月30日	2,715	2.2
商-4	リーフコンフォ ート新小岩	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託 銀行株式会社	平成29年 9月30日	平成19年 9月21日	2,320	1.9
商-5	イオンモール むさし村山ミュー	信託受益権	所有権	所有権	住友信託銀行 株式会社	平成34年 2月28日	平成19年 11月20日	38,400	31.4
商-6	イオンモール 神戸北	信託受益権	所有権 賃借権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成28年 10月31日	平成19年 11月20日	19,200	15.7
商業施設等(計6物件)								79,169	64.8
住-1	ミルーム代官山	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成20年 9月28日	平成17年 9月9日	6,869	5.6
住-2	ミルーム白金台	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成20年 9月28日	平成17年 9月9日	2,680	2.2
住-3	ミルーム乃木坂	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成20年 9月28日	平成17年 9月9日	2,751	2.2
住-4	ミルーム南青山	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成21年 3月24日	平成17年 9月9日	2,575	2.1
住-5	ミルーム広尾Ⅱ	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成21年 3月24日	平成17年 9月9日	2,256	1.9
住-6	フォレスト・ヒル 仙台青葉	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成29年 4月30日	平成19年 5月1日	2,450	2.0
住居(計6物件)								19,581	16.0
合計(全22物件)								122,436	100.0

(注1) 土地及び建物の「権利形態」の欄には、所有権、区分所有権等の不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

(注2) 「取得(予定)価格」の欄には、本投資法人が各物件の現受益者との間で締結した不動産信託受益権譲渡契約書に記載された各信託受益権の売買価額(消費税等相当額を除きます。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「シェア」の欄は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。また、一物件当たり平均取得価格(取得価格の合計を物件数で除した数値をいいます。)は、5,565百万円です(百万円未満を四捨五入して記載しています。)

(注3) 第5期中に売却を予定しています。

② 取得済資産、第4期取得資産及び取得予定資産の概要

(平成19年8月31日現在)

物件 番号	用途 (注1)	物件名称	所在地	地積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	構造・階数 (注2)	築年数 (年) (注3)	PML (%) (注4)
オ- 1	オフィス	新三ビル	東京都 港区	584.73	2,833.71	SRC・6FB1	20.3	10.8
オ- 2	オフィス	35山京ビル	東京都 中央区	1,216.99	6,413.60	SRC・9FB1	16.1	14.5
オ- 3	オフィス	渋谷ウエストビル	東京都 目黒区	820.19	3,747.00	RC・5FB2	16.8	12.5
オ- 4	オフィス	千葉ウエストビル	千葉県 千葉市	1,495.56	6,716.79	SRC・9F	11.6	13.9
オ- 5	オフィス	成田TTビル	千葉県 成田市	2,117.53	4,369.69	SRC・8F	17.5	19.6
オ- 6	オフィス	宇都宮センタービル	栃木県 宇都宮市	1,304.60	7,089.84	S/RC・10F	21.6	10.9
オ- 7	オフィス	サザン水戸ビル	茨城県 水戸市	1,052.68	6,336.28	SRC・8F	22.5	13.7
オ- 8	オフィス	堀川通四条ビル	京都府 京都市	864.61	6,323.96	RC/S・9FB1	15.2	10.0
オ- 9	オフィス	KYUHO江坂ビル	大阪府 吹田市	991.75	6,098.09	SRC/S・9F	14.6	10.1
オ-10	オフィス	内神田ビル	東京都 千代田区	461.31	5,348.62	SRC・9FB3	45.3	13.9
オフィス小計				10,909.95	55,277.58	—	21.1	—

物件 番号	用途 (注1)	物件名称	所在地	地積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	構造・階数 (注2)	築年数 (年) (注3)	PML (%) (注4)
商- 1	商業施設等	ラ・ポルト青山	東京都 渋谷区	1, 272. 58	6, 572. 29	S/SRC・ 11FB2	2. 8	9. 1
商- 2	商業施設等	ホテル日航茨木 大阪 (注5)	大阪府 茨木市	7, 168. 66	17, 652. 11	S/SRC・8FB1	15. 3	12. 5
商- 3	商業施設等	西野ビル	東京都 八王子市	3, 251. 27	9, 738. 89	SRC/RC/ S・7FB1	17. 1	13. 4
商- 4	商業施設等	リーフコンフォート 新小岩	東京都 葛飾区	466. 58	2, 808. 72	RC・12FB1	0. 0	13. 9
商- 5	商業施設等	イオンモール むさし村山ミュー	東京都 武蔵村山市	137, 507. 50	137, 466. 97	S・5F	0. 9	15. 2
商- 6	商業施設等	イオンモール神戸北	兵庫県 神戸市	173, 565. 50	128, 031. 55	SRC・5FB1	0. 8	9. 9
商業施設等小計				323, 233. 01	302, 270. 53	—	2. 2	—
住- 1	住居	ミルーム代官山	東京都 渋谷区	2, 134. 66	8, 192. 31	RC・6FB2	4. 6	10. 1
住- 2	住居	ミルーム白金台	東京都 品川区	1, 279. 67	2, 797. 66	RC・7FB1	4. 0	12. 9
住- 3	住居	ミルーム乃木坂	東京都 港区	957. 09	3, 513. 53	RC・6FB1	4. 6	8. 4
住- 4	住居	ミルーム南青山	東京都 港区	711. 68	2, 416. 50	RC・5FB1	3. 5	9. 9
住- 5	住居	ミルーム広尾Ⅱ	東京都 港区	608. 63	2, 422. 10	RC・12F	3. 5	12. 9
住- 6	住居	フォレスト・ヒル 仙台青葉	宮城県 仙台市	4, 016. 54	8, 146. 44	RC・9F	0. 5	11. 7
住居小計				9, 708. 27	27, 488. 54	—	3. 7	—
合計				343, 851. 23	385, 036. 65	—	6. 1	4. 2

(注1) 「用途」の欄には、本投資法人の用途別アロケーションにおける分類を記載しています（前記「1 運用状況 (3) 投資方針の変更 ① 用途別アロケーション方針」をご参照下さい。）。

(注2) 「地積」、「延床面積」及び「構造・階数」の各欄は、登記簿上の数値等を記載しています。なお、「構造・階数」におけるSRCは鉄骨鉄筋コンクリート造、RCは鉄筋コンクリート造、Sは鉄骨造、Fは階、Bは地下階を表しています。

(注3) 「築年数」の欄には、平成19年8月31日現在の建築時期からの経過年数を小数第2位以下を四捨五入して記載しています。合計欄及び小計欄には、築年数を取得価格で加重平均した数値を小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注4) 合計欄に記載された4.2%は、竹中工務店作成の「22棟ポートフォリオPML 建物状況調査」に基づくポートフォリオPMLを記載しています。

(注5) 第5期中に売却を予定しています。

③ ポートフォリオの分散状況

取得済資産、第4期取得資産及び取得予定資産のポートフォリオの分散状況は、以下の通りです。

(平成19年8月31日現在)

アロケーション (注1)	取得価格ベース (注2)		総賃貸可能面積ベース (注3)		総年間賃料ベース (注4)	
	(百万円)	シェア (%) (注5)	(㎡)	シェア (%) (注5)	(百万円)	シェア (%) (注5)
オフィス	23,686	19.2	42,833.86	11.9	2,045	27.5
商業施設等	79,169	64.8	296,967.40	82.2	4,285	57.8
住居	19,581	16.0	21,271.45	5.9	1,090	14.7
合計	122,436	100.0	361,072.71	100.0	7,421	100.0

(注1) 「アロケーション」の欄に記載された「用途」の区分は、前記「② 取得済資産、第4期取得資産及び取得予定資産の概要」に記載された区分に基づいています。

(注2) 「取得価格ベース」の欄には、前記「① 取得済資産、第4期取得資産及び取得予定資産に係る信託受益権の概要」に記載された取得価格を「用途」の区分毎に合計したものを記載しています。

(注3) 「総賃貸可能面積ベース」の欄には、前記「② 取得済資産、第4期取得資産及び取得予定資産の概要」に記載された賃貸可能面積を「用途」の区分毎に合計したものを記載しています。

(注4) 「総年間賃料ベース」の欄には、後記「④ 賃貸借の状況 (イ) 賃貸状況の概要」の(注7)による切捨て前の各運用資産の年間賃料総額を「用途」の区分毎に合計したものを百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「取得価格ベース」、「総賃貸可能面積ベース」及び「総年間賃料ベース」の各々における「シェア」の欄は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

④ 賃貸借の状況

(イ) 賃貸状況の概要

取得済資産、第4期取得資産及び取得予定資産に係る賃貸状況の概要は、以下の通りです。

(平成19年8月31日現在)

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	稼働率 (%) (注5)	テナント数 (注6)	年間賃料総額 (注7)	
								(百万円)	シェア (%)
オ- 1	新三ビル	2,460.19	2,460.19	—	—	100.0	5	157	2.1
オ- 2	35山京ビル	5,248.41	5,248.41	—	—	100.0	7	319	4.3
オ- 3	渋谷ウエストビル	2,592.26	2,592.26	—	—	100.0	1	136	1.8
オ- 4	千葉ウエストビル	5,497.38	4,770.43	—	—	86.8	19	212	2.9
オ- 5	成田TTビル	3,895.39	3,895.39	—	—	100.0	8	195	2.6
オ- 6	宇都宮センタービル	5,043.23	4,633.23	—	—	91.9	20	208	2.8
オ- 7	サザン水戸ビル	4,933.27	4,609.46	—	—	93.4	25	204	2.8
オ- 8	堀川通四条ビル	4,835.00	4,484.81	—	—	92.8	12	223	3.0
オ- 9	KYUHO江坂ビル	5,013.66	4,058.81	—	—	81.0	14	170	2.3
オ-10	内神田ビル	3,315.07	3,315.07	—	—	100.0	9	217	2.9
オフィス小計		42,833.86	40,068.06	—	—	93.5	120	2,045	27.5

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	稼働率 (%) (注5)	テナント数 (注6)	年間賃料総額 (注7)	
								(百万円)	シェア (%)
商- 1	ラ・ポルト青山	4,171.26	4,171.26	—	—	100.0	21	724	9.8
商- 2	ホテル日航茨木 大阪 (注8)	17,652.11	17,652.11	—	—	100.0	1	224	3.0
商- 3	西野ビル	7,205.78	6,618.61	52	46	91.9	42	201	2.7
商- 4	リーフコンフォート 新小岩	2,439.73	1,235.05	27	0	50.6	4	108	1.5
商- 5	イオンモールむさし 村山ミュー	137,466.97	137,466.97	—	—	100.0	1	1,873	25.3
商- 6	イオンモール神戸北	128,031.55	128,031.55	—	—	100.0	1	1,152	15.5
商業施設等小計		296,967.40	295,175.55	79	46	99.4	70	4,285	57.8
住- 1	ミルーム代官山	5,338.90	4,999.06	83	77	93.6	77	350	4.7
住- 2	ミルーム白金台	2,671.96	2,671.96	37	37	100.0	35	151	2.1
住- 3	ミルーム乃木坂	2,888.37	2,475.06	47	41	85.7	39	129	1.7
住- 4	ミルーム南青山	1,905.13	1,870.51	45	44	98.2	46	140	1.9
住- 5	ミルーム広尾Ⅱ	1,994.69	1,924.38	53	51	96.5	48	128	1.7
住- 6	フォレスト・ヒル 仙台青葉	6,472.40	6,446.82	252	250	99.6	250	191	2.6
住居小計		21,271.45	20,387.79	517	506	95.8	495	1,090	14.7
合計		361,072.71	355,631.40	—	—	98.5	685	7,421	100.0

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、平成19年8月31日現在の各運用資産に係る建物の賃貸が可能な床面積を記載しており、倉庫・駐車場・管理人室・看板・自動販売機・アンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積及び賃貸人が本物件の維持管理のために賃貸（使用貸借を含みます。）する面積を除きます。

(注2) 「賃貸面積」の欄には、賃貸可能面積のうち、平成19年8月31日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を記載しています。

(注3) 「賃貸可能戸数」の欄には、平成19年8月31日現在居宅として利用可能な戸数を記載しています。

(注4) 「賃貸戸数」の欄には、賃貸可能戸数のうち平成19年8月31日現在において効力を有する賃貸借契約に基づき賃貸に供されている戸数を記載しています。

(注5) 「稼働率」の欄には、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注6) 「テナント数」の欄には、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。なお、エンドテナントが同一の物件に重複して入居している場合、当該重複しているテナントは1として計算し、また、複数の物件に重複して入居している場合には、複数テナントとする方法で延テナント数を記載しています。

(注7) 「年間賃料総額」は、各運用資産に係る平成19年8月31日現在効力を有する賃貸借契約に基づく月額賃料収入（売上歩合制賃料を除く賃料、共益費、駐車場収入、トランクルーム収入及び看板設置収入）を12倍した金額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。合計欄及び小計欄には、切捨て前の年間賃料総額を合計したものを百万円未満を切り捨てて記載しています。また、「シェア」の欄は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注8) 第5期中に売却を予定しています。

(ロ) 上位テナント及び主なテナントへの賃貸状況等

a. 上位テナントの一覧

取得済資産、第4期取得資産及び取得予定資産における上位テナントの賃貸状況は、以下の通りです。ここで「上位テナント」とは、当該テナントへの賃貸面積を賃貸面積の合計で除した割合の高いエンドテナントのうち、上位10位までのテナントをいいます。

(平成19年8月31日現在)

	テナント名 (注1)	業種 (注2)	入居物件名	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 シェア (%) (注4)
1	イオンモール株式会社	不動産取引業	イオンモールむさし 村山ミュー イオンモール神戸北	265,498.52	74.7
2	株式会社アセット・ オペレーターズ	宿泊業	ホテル日航茨木 大 阪 (注5)	17,652.11	5.0
3	セントラルスポーツ 株式会社	その他の教育、学習支援業	西野ビル	3,740.18	1.1
4	アットネットホーム 株式会社	通信業	渋谷ウエストビル	2,592.26	0.7
5	株式会社日新システムズ	情報サービス業	堀川通四条ビル	1,446.28	0.4
6	第一生命保険相互会社	保険業（保険媒介代理業、 保健サービス業を含む）	成田TTビル 西野ビル	1,382.40	0.4
7	株式会社トランスコンテナ	水運業	35山京ビル	1,283.92	0.4
8	NECファシリティーズ 株式会社	電気配線工事業	サザン水戸ビル 堀川通四条ビル	1,240.71	0.3
9	リコーテクノシステムズ 株式会社	情報サービス業	35山京ビル 千葉ウエストビル	1,166.27	0.3
10	ヤマトロジスティクス 株式会社	空運業	35山京ビル	1,151.34	0.3

(注1) 「テナント名」の欄には、エンドテナントの名称を記載しています。

(注2) 「業種」の欄には、総務省統計局日本標準産業分類（平成14年3月改訂）の中分類に基づいて記載しています。

(注3) 「賃貸面積」の欄には、該当するエンドテナントが全運用資産に関して賃借している面積の合計を記載しています。

(注4) 「総賃貸面積シェア」の欄には、該当するエンドテナントの賃貸面積を前記「(イ) 賃貸状況の概要」に記載された賃貸面積の合計で除した割合の小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注5) 第5期中に売却を予定しています。

b. 主なテナントへの賃貸条件

主なテナントへの賃貸条件は、それぞれ以下の通りです。ここで「主なテナント」とは、エンドテナントのうち、総賃貸面積シェアが10%以上のテナント及び利害関係者をいいます。

(平成19年8月31日現在)

テナント名	イオンモール株式会社	テナント賃貸面積 (注1)	①137,466.97㎡ ②128,031.55㎡
業種	不動産取引業	総賃貸面積シェア (注2)	①38.6% ②36.0%
入居物件名	①イオンモールむさし村山ミュー、②イオンモール神戸北		
契約期間(注4) (開始日～満了日)	①開始日：平成18年11月13日 満了日：平成33年11月13日 ②開始日：平成18年11月15日 満了日：平成38年1月31日	賃貸面積	①137,466.97㎡ ②128,031.55㎡
年間賃料・共益費	①1,873,961,145円 ②1,152,720,000円	敷金・保証金	①1,861,961,145円 ②576,360,000円
賃料改定条件	①賃貸借開始日の翌日から10年間は賃料改定ができません。その後は、2年毎に諸般の経済情勢の変化等を考慮し、改定を協議することができます。 ②賃貸借開始日から10年間は賃料改定ができません。その後は、3年毎に公租公課等賃貸人が負担する運営諸費用の増減等を勘案して、賃料改定を行うことができます。		
契約更新条件	①賃貸借期間満了の1年前までに相手方に対し書面による更新拒絶又は解約の通知その他別段の意思表示をしないときは、本契約は同一契約内容にて2年間更新され、以降も同様となります。 ②賃貸借期間満了の6か月前までに相手方に対し書面による更新を拒絶する旨の意思表示をしないときは、本契約は同一契約内容にて10年間更新され、以降も同様となります。		
特記事項	①賃貸借開始日後10年経過以降は、1年前の予告をもって各相手方に対し書面による解約の申入れをしたときは、本契約はその期限の到来により終了します。 ②賃借人は賃貸借開始日より10年を経過するまでの期間は、本契約を解約することができませんが、当該期間において、解約する日から当該10年を経過するまでの期間に係る賃料全額を支払うことで解約することができます。また、その後は、15か月前に賃貸人に対して書面による通知をして（又は15か月分の賃料相当額を支払うことによって即時に）、解約を申し入れることができます。		

(平成19年8月31日現在)

テナント名	株式会社アセット・オペレーターズ	テナント賃貸面積 (注1)	17,652.11㎡
業種	宿泊業	総賃貸面積シェア (注2)	5.0%
入居物件名	ホテル日航茨木 大阪 (注5)		
契約期間(注4) (開始日～満了日)	開始日：平成16年8月30日 満了日：平成26年8月29日	賃貸面積	17,652.11㎡
年間賃料・共益費	224,220,000円	敷金・保証金	—
賃料改定条件	平成23年3月1日以後において、両当事者で協議の上、改定することができるものとします。		
契約更新条件	契約は定期借家契約であり、原則として期間満了により終了します。ただし、賃貸人は、期間満了の1年前から6か月前までの間に相手方に対し書面による通知をしなければ、賃貸借の終了を主張することはできません。		
特記事項	契約は、平成23年3月28日までは、解約することはできません。ただし、平成23年3月28日以前において、賃貸人は賃借人に契約が終了する日から平成23年3月28日までの期間に対応する賃料相当額（ただし、当該期間が1年未満の場合は、1年間分の賃料相当額）を賃貸人に支払うことにより契約を解約することができます。また、平成23年3月29日以降において、契約を解約しようとするときは、賃貸人に対し、契約日から1年前までに書面による通知を行う、若しくは1年分の賃料を賃貸人に支払うことにより、本契約を解約することができます。		

(注1) 「テナント賃貸面積」の欄には、該当するエンドテナントが全運用資産に関して賃借している面積の合計を記載しています。

(注2) 「総賃貸面積シェア」の欄には、該当するエンドテナントの各運用資産毎の賃貸面積を前記「(イ) 賃貸状況の概要」に記載された賃貸面積の合計で除した割合を、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注3) 「契約期間」、「賃貸面積」、「年間賃料・共益費」、「敷金・保証金」、「賃料改定条件」、「契約更新条件」及び「特記事項」の各欄は平成19年8月31日現在効力を有する賃貸借契約に基づき記載しています。なお、「年間賃料総額」は、各運用資産に係る平成19年8月31日現在効力を有する賃貸借契約に基づく月額賃料収入（売上歩合制賃料を除く賃料及び共益費）を12倍した金額を、また、「敷金・保証金」は、平成19年8月31日現在の敷金・保証金をそれぞれ記載しています。

(注4) 「契約期間」の欄には、エンドテナントが該当物件に入居した日を開始日とし、本書の日付現在効力のある賃貸借契約の終了日を満了日としてそれぞれ記載しています。

(注5) 第5期中に売却を予定しています。

⑤ 鑑定評価書の概要

(平成19年4月30日現在) (注1)

物件 番号	物件名称	評価額 (百万円)	積算価格 (百万円)	直接還元法(注2)		DCF法(注3)			(A)	(B)	(B)/(A)
				直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (百万円)	DCF 割引率 (%)	DCFター ミナル キャップ レート (%)	取得 (予定) 価格 (百万円)	直接還元法 NOI (百万円) (注4)	直接還元法 NOI 利回り (%) (注5)
オフィス											
オ-1	新三ビル	2,500	2,270	2,540	4.9	2,470	4.6	5.2	2,106	131	6.2
オ-2	35山京ビル	4,205	2,633	4,162	5.4	4,205	5.1	5.9	4,132	230	5.6
オ-3	渋谷ウエストビル	2,221	1,656	2,319	5.6	2,221	5.3	6.1	2,017	136	6.7
オ-4	千葉ウエストビル	2,630	1,540	2,640	5.9	2,610	5.7	6.1	2,367	158	6.7
オ-5	成田TTビル	2,050	649	2,073	7.3	2,050	7.0	7.8	1,860	156	8.4
オ-6	宇都宮センタービル	2,420	1,480	2,420	6.2	2,410	6.0	6.4	2,135	161	7.6
オ-7	サザン水戸ビル	2,220	846	2,210	6.3	2,220	6.1	6.5	1,962	149	7.6
オ-8	堀川通四条ビル	2,070	1,430	2,050	6.3	2,090	6.2	6.5	1,885	135	7.2
オ-9	KYUHO江坂ビル	1,950	1,230	1,920	6.2	1,980	6.1	6.4	1,899	123	6.5
オ-10	内神田ビル	3,326	1,893	3,586	5.4	3,326	5.0	5.9	3,323	199	6.0

物件 番号	物件名称	評価額 (百万円)	積算価格 (百万円)	直接還元法(注2)		DCF法(注3)			(A)	(B)	(B)/(A)
				直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (百万円)	DCF 割引率 (%)	DCFター ミナル キャップ レート (%)	取得 (予定) 価格 (百万円)	直接還元法 NOI (百万円) (注4)	直接還元法 NOI 利回り (%) (注5)
商業施設等											
商- 1	ラ・ポルト青山	14,450	10,390	15,310	4.0	14,450	3.7	4.5	14,024	609	4.3
商- 2	ホテル日航茨木 大阪 (注6)	2,530	4,470	2,520	5.4	2,540	5.2	5.7	2,510	162	6.5
商- 3	西野ビル	2,716	1,688	2,880	6.1	2,716	5.8	6.6	2,715	190	7.0
商- 4	リーフコンフォート 新小岩	2,340	1,330	2,350	5.1	2,330	4.9	5.3	2,320	121	5.2
商- 5	イオンモールむさし 村山ミュー	37,300	31,900	37,900	4.0	37,300	3.9	4.1	38,400	1,548	4.0
商- 6	イオンモール神戸北	18,800	18,600	19,000	4.5	18,800	4.3	4.6	19,200	901	4.7
住居											
住- 1	ミルーム代官山	6,894	6,100	7,243	4.5	6,894	4.2	5.0	6,869	331	4.8
住- 2	ミルーム白金台	2,694	1,758	2,842	4.7	2,694	4.4	5.2	2,680	135	5.0
住- 3	ミルーム乃木坂	2,771	2,195	2,887	4.6	2,771	4.3	4.9	2,751	139	5.0
住- 4	ミルーム南青山	2,640	2,087	2,772	4.4	2,640	4.1	4.7	2,575	124	4.8
住- 5	ミルーム広尾Ⅱ	2,256	1,540	2,376	4.7	2,256	4.4	5.2	2,256	114	5.1
住- 6	フォレスト・ヒル 仙台青葉	2,450	1,820	2,500	5.6	2,400	5.5	5.8	2,450	148	6.0

(注1) フォレスト・ヒル仙台青葉の不動産鑑定価格調査時点は平成19年3月12日、リーフコンフォート新小岩の不動産鑑定価格調査時点は平成19年8月21日、イオンモールむさし村山ミュー及びイオンモール神戸北の不動産鑑定価格調査時点は平成19年9月30日です。

(注2) 「直接還元法」とは、収益還元法(対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより、対象不動産の試算価格を求める手法)によって収益価格を求める方法のうち、一期間の純収益を還元利回り(直接還元利回り)によって還元する方法をいい、還元された収益価格を直接還元価格といいます。

(注3) 「DCF法」とは、(注2)記載の収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。連続する複数の期間の最終期間に対応する割引率をDCFターミナルキャップレートといい、最終期間を除いた期間に対応する割引率をDCF割引率といいます。

(注4) 「直接還元法NOI」には、敷金・保証金に係る運用益は含んでいません。また、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注5) 「直接還元法NOI利回り」の欄は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注6) 第5期中に売却を予定しています。

⑥ 取得済資産、第4期取得資産及び取得予定資産の担保提供の状況

(本書の日付現在)

物件番号	物件名称	担保状況	担保種類	担保権者	直近鑑定評価額 (百万円)
オ- 1	新三ビル	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行	2,500
オ- 2	35山京ビル	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行	4,205
オ- 3	渋谷ウエストビル	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行	2,221
オ- 4	千葉ウエストビル	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行	2,630
オ- 5	成田TTビル	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行	2,050
オ- 6	宇都宮センタービル	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行	2,420
オ- 7	サザン水戸ビル	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行	2,220
オ- 8	堀川通四条ビル	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行	2,070
オ- 9	KYUHO江坂ビル	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行	1,950
オ-10	内神田ビル	有担保	質権	株式会社あおぞら銀行	3,326
商- 1	ラ・ポルト青山	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行	14,450
商- 2	ホテル日航茨木 大阪	有担保	質権	株式会社あおぞら銀行	2,530
商- 3	西野ビル	有担保	質権	株式会社あおぞら銀行	2,716
商- 4	リーフコンフォート新小岩	有担保	質権	株式会社あおぞら銀行	2,340
商- 5	イオンモールむさし村山ミュー (予定)	有担保	質権	株式会社三井住友銀行	37,300
商- 6	イオンモール神戸北 (予定)	有担保	質権	株式会社三井住友銀行	18,800
住- 1	ミルーム代官山	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行	6,894
住- 2	ミルーム白金台	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行	2,694
住- 3	ミルーム乃木坂	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行	2,771
住- 4	ミルーム南青山	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行	2,640
住- 5	ミルーム広尾Ⅱ	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行	2,256
住- 6	フォレスト・ヒル仙台青葉	有担保	質権	株式会社あおぞら銀行	2,450
合 計 (22物件)					123,433

(注1) 直近鑑定評価額とは、第3期末までに保有していた物件については当該第3期末評価額を、第4期以降に取得した物件については取得時に取得した鑑定評価額を記載しています。

(注2) 「シ団」とは、株式会社新銀行東京、株式会社新生銀行、株式会社千葉銀行、中央三井信託銀行株式会社、東京海上日動火災保険株式会社、株式会社西日本シティ銀行、株式会社みずほ銀行、みずほ信託銀行株式会社、三井住友海上火災保険株式会社、株式会社山口銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び株式会社りそな銀行により組成されるシンジケート団を表します。

(注3) 本書の日付現在のシ団を担保権者とする被担保債権額は255億円です。

(注4) 本書の日付現在の株式会社あおぞら銀行を担保権者とする被担保債権額は110億円です。

(注5) 株式会社三井住友銀行を担保権者とする被担保債権額は362億円の予定です。

(5) 参照有価証券報告書提出日後における個別運用資産の概要に関する記載の変更

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの f. 個別信託不動産の概要」に記載された個別信託不動産の概要に関する記述につき、参照有価証券報告書提出日後において発生した変更事項を記載したものです。なお、変更点に関しては、下線で示しています。

オ-7. サザン水戸ビルの特記事項

2. 本物件の受電設備の改修（変圧器絶縁油交換、引込みケーブル交換等）調査時に、変圧器絶縁油に微量のPCBが混入していることが判明したため、「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法」に基づき適正に保管の届出を行った上で改修工事を行っていましたが、平成19年10月に本件改修工事が完了したため、同法の規定に従いPCB廃棄物として適切に保管するとともに、所轄官庁に対しPCB廃棄物の届出を行っています。

3 投資リスク

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、取得済資産又は取得予定資産である不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資対象 (2) 第4期取得資産及び取得予定資産に係る個別信託不動産の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③その他投資資産の主要なもの f. 個別信託不動産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

以下では参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載されたリスクの全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日後、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

① 投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 金銭の分配に関するリスク
- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ニ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ロ) シングル・テナント物件及び少数テナント物件に関するリスク
- (ハ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) LIM及びラサール インベストメント マネージメント株式会社への依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
- (ニ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (チ) 転貸に関するリスク
- (リ) マスターリース契約に関するリスク
- (ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ル) 共有物件に関するリスク
- (ヲ) 区分所有建物に関するリスク

- (ワ) 借地物件に関するリスク
- (カ) 借家物件に関するリスク
- (ヨ) 開発物件に関するリスク
- (タ) 有害物質に関するリスク
- (レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- ⑤ **税制等に関するリスク**
 - (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
 - (ロ) 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク
 - (ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
 - (ニ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
 - (ホ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
 - (ヘ) 税務調査等による更正処分のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - (ト) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (チ) 一般的な税制の変更に関するリスク
 - (リ) 減損会計の適用に関するリスク
- ⑥ **その他**
 - (イ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク
 - (ロ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

① **投資証券の商品性に関するリスク**

(イ) **投資証券の市場価格の変動に関するリスク**

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

そのため、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

(ロ) **金銭の分配に関するリスク**

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「3 投資リスク」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

(ハ) **収入及び支出の変動に関するリスク**

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不

不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性がある他、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク（ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。運用資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該不動産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、当該不動産に関して締結されている賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(二) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、当該営業期間の期初から存する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、不動産投資信託、その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資は活発化する傾向にあり、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

(ロ) シングル・テナント物件及び少数テナント物件に関するリスク

本投資法人の運用資産の一部には、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件及び少数のテナントへのみ賃貸されている物件も含まれています。これらのテナントの営業状況、財務状況が悪

化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

(ハ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかつたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなつたり、規約の変更が制限される等の可能性があります、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) LIM及びラサール インベストメント マネージメント株式会社への依存、利益相反に関するリスク

LIMの組成するファンドである倫敦プロパティ特定目的会社及びエウロペプロパティ特定目的会社は、本書に基づく第三者割当による新投資口の発行後本投資法人の主要な投資主となる予定であり、その後も主要な投資主であり続けることが見込まれており、また、平成19年11月19日付で、ラサール インベストメント マネージメント株式会社は本投資法人の資産運用会社の全株式を保有することとなる予定です。

即ち、本投資法人及び資産運用会社は、LIM及びラサール インベストメント マネージメント株式会社と密接な関係を有することとなり、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する各社の影響は相当程度高いといえることができます。

したがって、上記の各取引が実施されないこととなった場合や本投資法人及び資産運用会社がLIM及びラサール インベストメント マネージメント株式会社との間で、上記の関係と同等の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、LIM及びラサール インベストメント マネージメント株式会社又はそれらの組成する不動産ファンドとの間で取引の機会を提供される可能性又はそれを提供する可能性があります、この場合、LIM又はラサール インベストメント マネージメント株式会社が、自己又はその組成する不動産ファンドに対して資金を提供している顧客等の利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、投資主に損害

が発生する可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに投資法人関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）、利益相反状況にある場合に投資法人の利益を害してはならない義務その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。

本投資法人及び資産運用会社の一部の役職員は本投資法人の発行する投資証券を保有しています。本投資法人及び資産運用会社は、その内部規則において、役職員が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行わないよう規制し、役職員が行う本投資法人の発行する投資証券の取得及び譲渡に関する手続きも定めていますが、本投資法人及び資産運用会社の役職員等がかかる規則を遵守せずにインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、投資基準、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されない

まま、これらに変更される可能性があります。

(ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等及び不動産対応証券等です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。従って、本投資法人が不動産を売却する場

合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

貸借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

貸借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的な賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、貸借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

d. 貸借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の貸借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投

資主に損害を与える可能性があります。

e. 売上歩合制のリスク

一部のエンドテナントとの賃貸借契約においては、売上歩合制賃料が導入されており、また、今後も導入される場合がありますが、当該エンドテナントの売上高が減少すれば当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記(ハ)と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為に関する規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉

配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壤汚染対策法」といいます。）の他、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壤、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性があります。また、投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性があります。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク）もあります。

(チ) 転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思

により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性がある他、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) マスターリース契約に関するリスク

本投資法人の運用資産について、マスターリース会社が信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各エンドテナントに対して転貸しており、今後もこのようなマスターリースの形態が利用されることがあります。

マスターリース会社の財務状況が悪化した場合、エンドテナントがマスターリース会社に賃料を支払ったとしても、マスターリース会社から信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

(ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

(ル) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ヲ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

す。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ワ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、旧借地法第4条第2項）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(カ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に

差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(ヨ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、将来、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性がある他、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(タ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があります、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する

可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

(レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法(平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。)上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

⑤ 税制等に関するリスク

(イ) 導管性の維持に関する一般的リスク

税法上、一定の要件(以下「導管性要件」といいます。)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、投資口の募集方法等によっては実質的に海外で募集されたものとみなされて、国内における募集が発行する投資口の発行価額の総額の50%を超えていないと指摘された場合、後記(二)に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場

合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資証券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。なお、課税上の取扱いについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」及び後記「4 課税上の取扱い」をご参照下さい。

(ロ) 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、配当可能所得又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の利益ではなく税務上の所得を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なることにより、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる場合があります。

(ハ) 借入に係る導管性要件に関するリスク

税法上、各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には租税特別措置法施行令第39条の32の3に定める適格機関投資家（以下、本⑤において「適格機関投資家」といいます。）のみから行うべきという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により適格機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ニ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社に該当していないこと（上位3位以内の投資主グループ等によって発行済投資口の総数等の50%を超える投資口等を保有されていないこと）とする要件、即ち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる営業期間が生じるリスクがあります。

(ホ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

税法上、導管性要件のひとつに、営業期間末において投資法人の投資口が適格機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（適格機関投資家のみにより保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。

(ヘ) 税務調査等による更正処分のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた

場合には、過年度における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。現行税法上このような場合の救済措置が設けられていないため、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ト) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

(チ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

(リ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設置に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第1期計算期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

⑥ その他

(イ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異

なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

建築物環境調査報告書、土壌環境評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見の表明であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、取得予定資産に関して特に問題点が指摘されているようなものはないとの調査結果を得ていますが、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染等の環境上の問題が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、マーケットレポート等により提示される第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物状況調査報告書の作成者並びに確認検査機関からは特に問題点が指摘されているようなものはないとの調査結果が記載された報告書を得ていますが、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(ロ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本第三者割当後遅滞なく、前記「2 投資対象 (3) 第4期取得資産及び取得予定資産に係る個別信託不動産の概要 ② 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、本書の日付以後、受益権売買契約又は不動産売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。

この場合、本投資法人は代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、短期間に投資適格の物件を取得できる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつ、かかる資金を有利に運用することができない場合には、収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったりする可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

4 課税上の取扱い

参照有価証券報告書提出日後、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い ③ 本投資法人の税務」は、以下の通り変更されました。なお、参照有価証券報告書提出日後、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

③ 本投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、その投資ビークルとしての特殊性に鑑み、本投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を本投資法人の損金に算入することが認められています。

利益の配当等を損金算入するために満足すべき主要な要件（いわゆる導管性要件）は次の通りです。

- a. その事業年度に係る配当等の額（投信法第137条第1項の規定による金銭の分配のうち利益の配当から成る部分の金額（みなし配当の額を含みます。））の支払額がその事業年度の配当可能所得金額の90%超（又は投信法第137条第1項の規定による金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること。
- b. 他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと。
- c. 借入れは、租税特別措置法施行令第39条の32の3に定める適格機関投資家（以下、本(イ)において「適格機関投資家」といいます。）のみからのものであること。
- d. 事業年度の終了時において同族会社(注)に該当していないこと。
- e. 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の売出価額の占める割合が50%を超える旨が本投資法人の規約において記載されていること。
- f. 設立時における本投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は本投資口が事業年度の終了時において50人以上の者又は適格機関投資家のみによって所有されていること。

(注) 同族会社とは会社の株主等（その会社が自己の株式又は出資を有する場合のその会社を除く。）の3人以下並びにこれらと政令で定める特殊の関係のある個人及び法人がその会社の発行済株式又は出資（その会社が有する自己の株式又は出資を除く。）の総数又は総額の50%を超える数又は金額の株式又は出資を有する場合その他政令で定める場合におけるその会社のことをいいます。

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 不動産取得税

一般に不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価額の4%の税率により課されます。ただし、住宅及び土地の取得については平成18年4月1日から平成21年3月31日までは3%、住宅以外の家屋の取得については平成18年4月1日から平成20年3月31日までの2年間に限り3.5%となります。なお、以下の一定の要件等を満たす投資法人が平成21年3月31日までに取得する不動産に対しては、不動産取得税の課税価額が3分の1に軽減されています。

- i 規約に資産の運用の方針として、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を75%以上とする旨の記載がある

- こと。
- ii 投資法人から投信法第198条の規定によりその資産の運用に係る業務を委託された投信法第2条第18項に規定する投資信託委託業者が、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）第50条の2第1項の認可を受けていること。
 - iii 資金の借入れをする場合には、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものであること。
 - iv 運用する特定資産が次に掲げる要件のいずれかに該当するものであること。
 - イ 特定不動産の割合が75%以上であること。
 - ロ 本軽減規定の適用を受けようとする不動産を取得することにより、特定不動産の割合が75%以上となること。
 - v 投信法第187条の登録を受けていること。
- b. 特別土地保有税
平成15年度以後当分の間、特別土地保有税の課税は停止されています。
- c. 登録免許税
一般に不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価額の2%の税率により課されます。ただし、平成18年4月1日から平成20年3月31日までに登記される土地については、税率が1%に軽減されています。また、上記a. の i から v に掲げる要件等を満たす投資法人が平成18年4月1日から平成20年3月31日までに取得する不動産については、当該取得後1年以内に登記を受ける場合には、登録免許税の税率が0.8%に軽減されています。

5 運用実績

投資証券の取引価格及び売買高の推移

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、同取引所における本投資証券の取引価格及び売買高の推移は、以下の通りです。

	月別	平成19年 7月	平成19年 8月	平成19年 9月	平成19年 10月
	月別最高・最低投資 口価格及び本投資証 券売買高	最高 (円)	628,000	554,000	479,000
	最低 (円)	510,000	466,000	423,000	440,000
	売買高 (口)	5,959	6,710	5,714	7,055

(注) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

6 運用体制

(1) 本投資法人の体制の変更

① 本投資法人の執行役員の異動

参照有価証券報告書提出後、平成19年8月1日付で、以下の通り本投資法人の執行役員の異動がありました。

退任 深田 武寛

新任 田中 政行

新任執行役員の略歴は、以下の通りです。

昭和56年 4月	西武都市開発株式会社入社（現：株式会社西洋環境開発） 営業部、企画室
平成 7年 4月	同社 企画室長
平成12年 7月	株式会社西武百貨店入社 関連事業室
平成16年 4月	イーバンク銀行株式会社入社 投資本部
平成16年 4月	株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ代表取締役 就任（イーバンク銀行から出向）
平成17年 3月	同社 取締役企画管理部長（イーバンク銀行から転籍）
平成19年 5月	同社 代表取締役社長（現任）

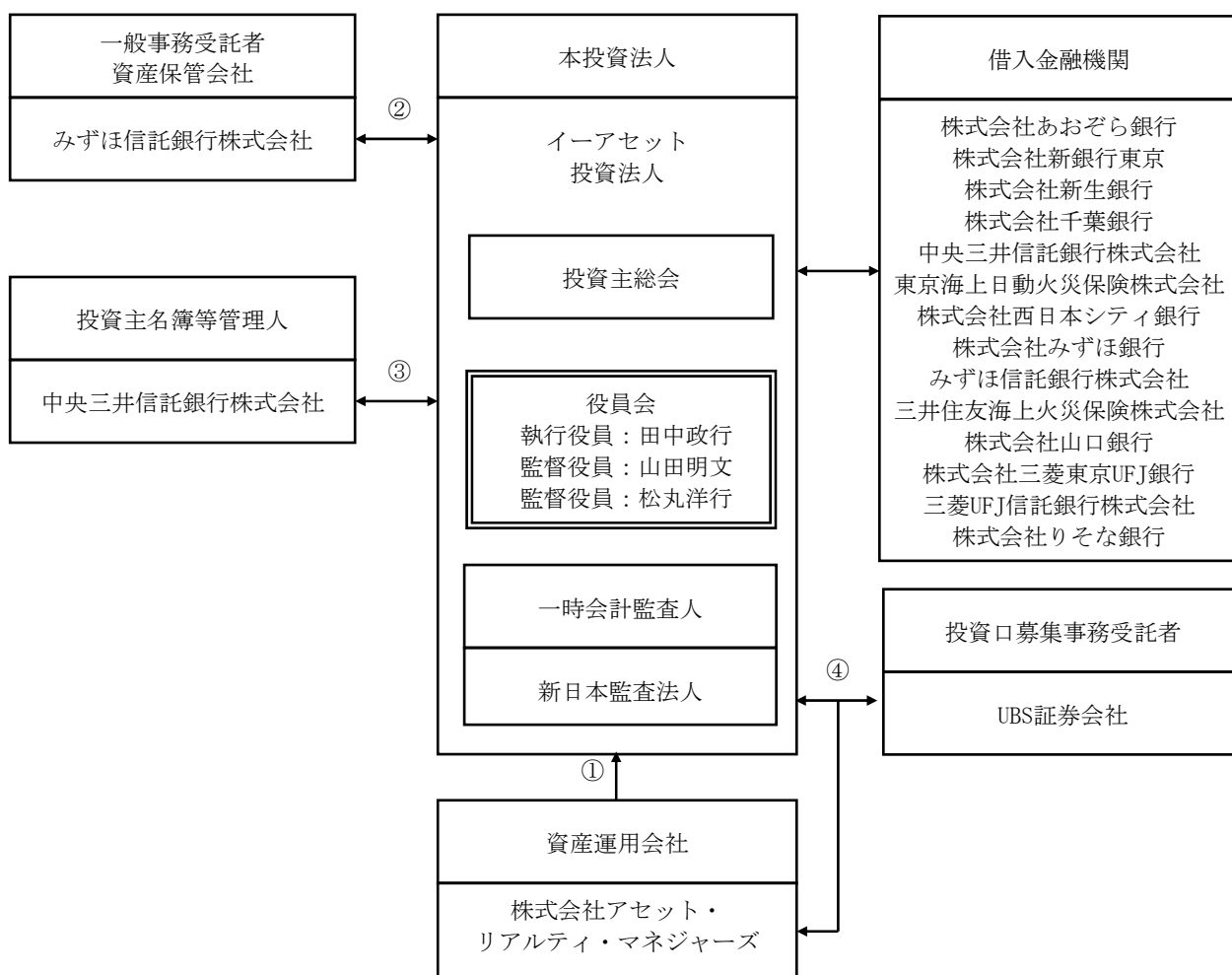
② 本投資法人の会計監査人の異動

参照有価証券報告書提出後、平成19年8月1日付で、以下の通り本投資法人の会計監査人の異動がありました。

一時会計監査人 新日本監査法人

③ 本投資法人の仕組図

本書の日付現在の本投資法人の仕組図は、以下の通りです。



- ① 資産運用委託契約
- ② 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約
- ③ 名義書換事務委託契約
- ④ 新投資口募集事務委託契約

(2) 本資産運用会社の取締役の異動

参照有価証券報告書提出後、平成19年8月31日付で、以下の通り本資産運用会社の取締役の異動がありました。

退任 中村 聡 (非常勤)

参照有価証券報告書提出後、平成19年11月19日付で、以下の通り本資産運用会社の取締役が異動します。

退任 深田 武寛 (非常勤)

新任 内山 裕敬 (非常勤)

新任取締役の略歴は、以下の通りです。

昭和58年4月	東京貿易株式会社入社 機械輸出部
昭和60年9月	同社 北京事務所、上海事務所、東京本社 機械輸出部
平成元年11月	日本ランディック株式会社入社 国際部
平成3年3月	同社ニューヨーク支店、カリフォルニア支店
平成11年9月	株式会社ランドビルマネジメント入社 資産マネージメント第3部部長
平成13年1月	ジョーンズ ラング ラサール株式会社入社 インベストメント部アソシエート・ダイレクター
平成14年7月	ラサール インベストメント マネージメント株式会社入社 アソシエート・ダイレクター
平成17年1月	同社 代表取締役就任 (現任)

(3) 投資法人の統治に関する事項、投資法人による関係会社に対する管理体制の整備状況及び投資運用に関するリスク管理態勢の整備状況

① 投資法人の統治に関する事項及び投資法人による関係会社に対する管理体制の整備状況

(イ) 役員会

本投資法人は、職務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定時役員会は、原則として3か月に1回以上開催され、執行役員は、役員会において、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況、法令違反行為がある場合におけるその事実と状況等を報告するものとされています。

本投資法人では、本投資証券の上場以降、役員会は毎月1回以上開催されており、その都度、前回の役員会開催以降の本資産運用会社の主な業務執行に関する報告のほか、執行役員の役員会決議事項に係る執行状況の報告、その他執行役員が報告すべきと判断した事項について、口頭又は書面による報告を受けています。また、役員会には、議案に応じて本資産運用会社の担当部が同席し、監督役員が必要とする質問に適切に回答ができるよう、詳細な報告を受けることができる体制としています。これらの報告を通じて、適切な業務執行状況が確保されるよう努めています。

(ロ) 執行役員及び監督役員

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし本資産運用会社から資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管契約の締結又は契約内容の変更、その他投信法に定められた一定の職務執行については役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。

監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また監督役員は、いつでも執行役員、一般事務受託者、資産の運用を行う投資信託委託業者および資産保管会社に対して、投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め又は必要な調査をすることができます（投信法第111条第2項）。監督役員の数は、執行役員の数に1を加えた数以上とし（投信法第95条第2号）、監督役員の役員会における構成が常に執行役員を上回ることで監督役員の牽制機能の有効性を保っています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は投信法の規定（投信法第115条の6第7項）に基づき、規約をもって当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令の限度において、役員会の決議によって免除することができるとしています（規約第24条）。

(ハ) 本資産運用会社への牽制等

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約においては、本資産運用会社は、規約の基準に従って運用ガイドラインを作成し当該運用ガイドラインに従って委託業務を遂行することとされています。

また、同契約上、本資産運用会社は、投信法に従い、委託業務に関して3か月に1回以上報告書を作成し本投資法人に対し交付することとされているほか、利害関係者との取引については、利益相反取引に関して規制する内部規則を定める義務を負っており、当該内部規則の定めに従い、外部専門家を含むリスク管理・コンプライアンス委員会の審議・全員一致による決議を経てから取引を行っています。

(二) 資産保管会社への牽制等

本投資法人と資産保管会社との間で締結された資産保管委託契約においては、投信法第209条、同209条の2に定める義務に加えて、資産保管会社が委託事務を遂行するにあたっては、資産保管会社の固有財産等との分別保管や、委託業務の処理状況について、本投資法人へ報告することなどを、資産保管会社の義務として定めています。本投資法人では、当該契約に基づいて、3か月に1回、委託業務の処理状況に係る報告を受領しています。

また、資産運用会社からの資産運用委託契約に関わる各種指図等について、毎月次毎に、すべての指図結果を資産運用会社へフィードバックすることにより、指図の結果確認を実施しています。

(ホ) 一般事務受託会社への牽制等

本投資法人と一般事務受託会社との間で締結された、それぞれの一般事務受託委託契約においては、投信法第118条に定める義務及び同119条に定める責任に加えて、一般事務受託会社が委託事務を遂行するにあたって負う一定の報告義務や賠償責任を定めており、かつ、その業務執行状況を監視するための体制を維持しています。

特に、会計に関する事務については、毎月次において、前月までの会計帳簿を資産運用会社へフィードバックすることにより、本投資法人の運用結果が正しく反映されているか確認を実施しています。

(ヘ) インサイダー類似取引の防止

本投資法人は、内部者取引管理規程を制定し、本投資法人の役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

(ト) 監督役員と会計監査人との連携

本投資法人は、新日本監査法人を一時会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の2第1項）とともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告、その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

② 投資運用に関するリスク管理態勢の整備状況

本投資法人及び本資産運用会社は、前記「3 投資リスク」に記載の内容が本投資法人が負担する投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

(イ) 運用管理規程及び運用ガイドライン

本資産運用会社は、法令等の遵守、忠実義務等の本資産運用会社の基本的義務、資産管理計画書の策定並びに運用資産の取得、管理及び処分に関する事項等を定める運用管理規程及び、本投資法人の規約の基準に従って運用ガイドラインを作成し、投資方針、分配方針、開示の方針等の投資運

用に関する基本的な考え方について定めています。本資産運用会社は、社内手続において、運用管理規程及び運用ガイドラインに合致しているか審議・確認を行い、同規程及びガイドラインを遵守することにより投資運用に係るリスクの管理に努めています。

(ロ) 組織体制

本資産運用会社は、投信法及び会社法に規定される意思決定機関に加えて、独自の機関として、ポートフォリオ委員会を設置し、運用方針並びに資産の取得、処分及び運用管理に関する事項を審議及び決議することとしています。更に、本資産運用会社は、外部専門家を含むリスク管理・コンプライアンス委員会を設置し、利害関係者との取引に該当する取引等の事項についてはポートフォリオ委員会のほか、リスク管理・コンプライアンス委員会の審議及び決議を経ることが要求される等、複数の会議体による様々な観点からリスクが検討される体制を備えています。かかる本資産運用会社の組織体制の詳細は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

(ハ) 内部者取引管理規程

本資産運用会社では、内部者取引の管理等に関する規程を定めており、当該内部規則に基づき役職員より、退職後1年を経過するまでの間は本投資法人の投資口の売買等を行わない旨の誓約書を取得し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

(ニ) コンプライアンス規程

本資産運用会社は、法令等を遵守して運用資産の運用を行うことを確保するため、コンプライアンス規程を制定しており、適切な運用業務の確保に努めています。本資産運用会社は、同規程に基づき、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを取締役会により整備し、定められたスケジュールに基づき、コンプライアンス・オフィサーが定期的な研修の実施及び社内規程の整備・改廃の管理を実施しています。

(ホ) 内部監査規程及び自己検査内規

本資産運用会社は、本資産運用会社における内部監査についての基本的事項を定め、これを適切に運用することにより、経営の合理化・効率化と業務の適正な遂行を図るとともに、あわせて監査役の行う監査の円滑な遂行に寄与し、本資産運用会社の健全な発展に資することを目的として、内部監査規程を制定しています。本資産運用会社は、当該規程に基づき内部監査を実施することにより、リスクを把握、管理し、その軽減に努めます。

また、本資産運用会社は、内部監査を補足する役割を果たすものとして自己検査を導入しています。自己検査の結果を利用することにより、内部監査の有効性・効率性の向上を図ることを目的として、原則として四半期に1度実施しています。

(ヘ) リスク管理規程

本資産運用会社は、リスク管理の基本方針、リスクの種類・管理方法及び管理運用体制について定めるリスク管理規程を制定しています。当該規程に基づき、本資産運用会社の各部において、業務毎のマニュアルを整備するとともに、代表取締役又は取締役会への報告フローを整備し、リスクの早期の把握及び適切な管理に努めています。

7 利害関係者取引規程の見直し

不動産市場における優良物件の取得環境が厳しさを増すなかにおいて、不動産市場の変化に対応し合理的かつ中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指すことを目的に利害関係者取引規程を以下の通り見直しました。

利害関係者を相手先とした資産の取得における1物件当たりの取得価格は、これまで独立の不動産鑑定士（過去5年間に於いて利害関係者の役員、使用人又は顧問となった者でない不動産鑑定士をいいます。以下同じです。）による不動産鑑定評価額以下としていましたが、今回の見直しにより、独立の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額（調査報告書評価額を含みます。）の110%以下としました。

8 その他

金融商品取引法及び証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第5条による改正後の投信法（平成19年9月30日施行。以下「改正投信法」といいます。）の施行により、参照有価証券報告書における法令に関する記載内容は適用ある改正後の法令の記載となります。主な変更点は以下の通りです。

- (1) 改正投信法の施行前の投資信託委託業者は、改正投信法の施行により、文脈に応じて、改正投信法上の資産運用会社（以下「資産運用会社」といいます。）、又は資産運用会社である金融商品取引業者となっています。
- (2) 改正投信法の施行前における内閣総理大臣の認可を受け投資法人資産運用業を営む投資信託委託業者は、改正投信法の施行により、資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行う者に限ります。））となっています。
- (3) 法令に基づく取引の制限（資産運用会社が一定の行為を禁止される結果、投資法人が服することとなる一定の投資制限）の主な内容については、改正投信法の施行により、以下の通りとなっています（金融商品取引法42条の2、改正投信法第223条の3第3項）。

資産運用会社は、その行う投資運用業（投資運用業とみなされる行為を含みます。）に関して、原則として、次に掲げる行為をしてはなりません。

- ・自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと。
 - ・運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと。
 - ・特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は権利者以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと。
 - ・通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が権利者の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと。
 - ・運用として行う取引に関する情報を利用して、自己の計算において有価証券の売買その他の取引等を行うこと。
 - ・運用財産の運用として行った取引により生じた権利者の損失の全部若しくは一部を補てんし、又は運用財産の運用として行った取引により生じた権利者の利益に追加するため、当該権利者又は第三者に対し、財産上の利益を提供し、又は第三者に提供させること（事故による損失の全部又は一部を補てんする場合を除く。）。
 - ・上記のほか、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして内閣府令で定める行為
- (4) 法令に基づく利益相反取引の制限の主な内容については、以下の通りとなります（金融商品取引法第44条の3第1項、改正投信法第223条の3第3項）。

- ・通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと。
 - ・当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること。
 - ・当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと。
 - ・上記に掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める行為
- (5) 登録投資法人の資産の運用が制限される、執行役員又は監督役員の親族の範囲は、改正投信法の施行により、配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族となっています。
- (6) 改正投信法及び金融商品取引法の施行前は、投信委託業者において取締役及び監査役の変更があった場合は遅滞なく監督官庁へ届け出ることとされていましたが、金融商品取引法の施行後は、2週間以内に届け出ることとなります。
- (7) 改正投信法及び金融商品取引法の施行前は、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要でしたが、改正投信法及び金融商品取引法の施行後は、資産運用会社の取締役又は執行役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければならないことになっています。
- (8) その他、投信法の記載に関する引用条文が、改正投信法における相当条文となる等の変更があります。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

イーアセット投資法人 本店
(東京都千代田区九段北四丁目1番7号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である中央三井信託銀行株式会社の定める手續に従って、本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手續の取扱場所、取次所、事務受託者の名称及び手数料は、以下の通りです。

取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
事務受託者の名称	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
手数料	なし

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。